

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0320
in de zaak met rolnummer 1314/0768/A/4/0752

| | |
|-----------------------|--|
| Verzoekende partij | mevrouw Patricia DE PAUW vertegenwoordigd door advocaten Tom DE SUTTER en Olivier COOPMAN 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 |
| Tussenkommende partij | de heer Sebastiaan VANRYCKEGHEM vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 25 maart 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van paardenstallen op een perceel gelegen te 9080 Zeveneken (Lochristi), Eikstraat 23, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nr. 642c.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota in en het administratief dossier. De tussenkommende 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 20 september 2016.

Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaten Tom DE SUTTER en Olivier COOPMAN voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.
Advocaat Bram DE SMET voert het woord voor de tussenkomende partij.

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.

III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 oktober 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de tussenkomende partij met een beschikking van 31 oktober 2014 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 19 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van paardenstallen" op een perceel gelegen te 9080 Zeveneken (Lochristi), Eikstraat 23.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in agrarisch gebied.

Voor de gemeente Lochristi bestaat een algemeen plan van aanleg, dat werd vastgesteld bij ministerieel besluit van 30 juni 1994. Het betrokken perceel is volgens dit plan gelegen in een agrarische zone type 2.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 januari 2014 tot en met 14 februari 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De technische dienst van de gemeente Lochristi adviseert op 14 januari 2014 gunstig.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 4 maart 2014 voorwaardelijk gunstig:

" ...

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten. Het betreft de sloop van een bestaande berging/stalling en het herbouwen van een paardenstal. De aanvragers hebben aangetoond over 11 paarden te beschikken. De nieuwe stal wordt geplaatst op de bestaande inplanting van het huidige bijgebouw. De stal is functioneel als stalling opgebouwd. Conform de normen van de omzendbrief RO/2002/01 (Richtlijnen voor de oprichting van stalling van weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven) rekent men 15m² per paard stallingsoppervlakte (15 x 11 = 162m²) en 15m² voederberging. Met dien verstande dat deze 2 niet evenredig kunnen blijven opgeteld worden naarmate de hoeveelheid dieren stijgt (voor een stalling

van 100 runderen, gaat men geen berging voorzien voor 100 runderen). De helft van hetgeen men vraagt (82,5) voor de opslag van hooi en stro moet ruimschoots volstaan voor 11 paarden, zeker gezien men nog een bovenverdieping voorziet in het geheel ook. Deze verdieping kan ook dienen voor opslag. Ofwel voorziet men een opslag voor hooi en stro bovenaan, ofwel op de benedenverdieping maar dan is dergelijke hoogte niet nodig. Enkel en alleen onder deze voorwaarde gaat de afdeling akkoord met de aanvraag.

... ”

De Polder van Moervaart en Zuidlede adviseert op 10 maart 2014 gunstig.

De provinciale dienst Landbouw en Platteland adviseert op 15 mei 2014 gunstig:

“ ...

Na realisatie van de stal moeten de tijdelijke paardenboxen uit de weide zo snel mogelijk verwijderd worden. In de stallen of de bijhorende opslagplaats mogen geen zonevreemde activiteiten zoals aannemerij ondergebracht worden.

... ”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 25 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college stelt onder meer:

“ ...

Bepaling van het plan dat van toepassing is, op de aanvraag

Het algemeen plan van aanleg dateert van na de vaststelling van het gewestplan, zodat hier wordt geoordeeld op basis van het voor het goed meer gedetailleerde gemeentelijk plan van aanleg.

Toetsing

Een paardenstal voor 11 paarden is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften voor de agrarische zone en dus is het plaatsen van een stalling voor 11 paarden in overeenstemming met wat mogelijk is binnen het agrarische gebied.

De paardenstalling is niet in overeenstemming met de richtlijnen van de omzendbrief R0/2002/1 voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, niet betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven. Conform de normen van deze omzendbrief rekent men per groot weidedier 10 à 15m² stallingsoppervlakte en 5 à 15 m² voederberging, met dien verstande dat deze 2 niet evenredig kunnen blijven opgeteld worden naarmate de hoeveelheid dieren stijgt. De aanvrager motiveert in de nota dat volgens de omzendbrief een stalling van 330 m² voor vergunning in aanmerking komt en dat voorliggende stalling een oppervlakte heeft van 328,19 m². De volledige zolderruimte (met hoog zadeldak) wordt echter volledig ingericht als voederberging, maar werd niet meegerekend in de totale oppervlakte aan stalling. De totale oppervlakte, met de begaanbare zolder die zal gebruikt worden als opslagruimte voor stro, hooi en voeding inbegrepen, bedraagt volgens de door de aanvrager ingevulde lijst der statistiek 468 m². Het is dan ook deze totale oppervlakte, die getoetst zal worden aan de richtlijnen van de omzendbrief R0/2002/1 en niet de 330 m² grondoppervlakte. Een totale oppervlakte van 468 m² aan stallingen en voederberging voor een hobby-activiteit is veel meer dan de vooropgestelde normen in de omzendbrief voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, niet betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven.

Het advies van Departement Landbouw en Visserij dd 4 maart 2014 is voorwaardelijk gunstig. De helft van hetgeen men vraagt (82,5 m²) voor de opslag van hooi en stro moet

ruimschoot volstaan voor 11 paarden, zeker gezien men nog een bovenverdieping voorziet in het geheel ook dat kan dienen voor de opslag van hooi. Het departement Landbouw en Visserij kan in zijn advies van 4 maart 2014 enkel akkoord gaan met ofwel een opslag voor hooi en stro ofwel bovenaan, ofwel op de benedenverdieping (zonder dergelijke grote hoogte boven de stallen). De voorwaarden die gesteld worden door het Departement Landbouw en Visserij zijn van die aard dat een planwijziging zou doorgevoerd moeten worden. Het dossier zal bijgevolg ongunstig geadviseerd worden. De aanvraag zal bijgevolg ongunstig geadviseerd worden.

Het perceel paalt aan een voldoende uitgeruste weg.

Voor het project is geen opmaak van een project-MER vereist, het bouwen van een paardenstal is niet opgenomen in de bijlage 1, 2 of 3 bij het besluit van 10 december 2004 houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, er zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten die de opmaak van een project-MER vereisen.

Het advies van Polder van Moervaart en Zuidlede dd 10 maart 2014 is gunstig. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, inzake hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing, van afvalwater en hemelwater (zie ook watertoets).

toetsing aan de Goede ruimtelijke ordening

Een stalling voor 11 paarden op de huiskavel, op korte afstand van de woning van de aanvrager en voldoende afstanden van de aanpalende percelen (minstens 8 m ten opzichte van rechtse aanpalende Eikstraat 25, waarvan 4m recent werd aangelegd als groenbuffer) brengt de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet in het gedrang. De stalling wordt afgewerkt in kwalitatieve materialen aansluitend aan de materialen van de woning.

In verhouding tot het aantal paarden wordt een enorm grote opslagruimte voorzien voor strooisel, hooi en voeding van de paarden, meer dan in feite nodig is voor 11 paarden. Zo is het maar zeer de vraag of het realiseren van de opslagruimte vooraan (77 m²) effectief nodig is voor het houden van de paarden. De opslagruimte zoals voorzien onder het zadeldak van de stalling volstaat voor het opslaan van voeding voor 11 paarden (en is reeds meer 166 m², hetgeen volgens de omzendbrief R0/2002/1 kan toegelaten worden indien dit volledig onder het hellend dak wordt voorzien).

Er kan aangenomen worden dat de goede ruimtelijke ordening enkel zal worden geschaad door de grootte van de aangevraagde stalling.

watertoets

Het voorliggende project heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Het water afkomstig van de stalling en van de verharding wordt opgevangen en loost via een buffervijver, die tevens dienst doet als drinkpoel voor de paarden. Er wordt een knijpleiding voorzien van 160 mm en een buffervolume van 97,99 m³. Volgens de berekening is een buffercapaciteit van 24,7 m³ noodzakelijk (aan 200 m³/ha).

Er wordt echter gesuggereerd om de knijpleiding te verhogen van niveau tot op -0,40. Zodat er nog net 1 stéén boven de knijp kan gemetst worden. Hierdoor ontstaat er een

buffervolume van ongeveer 46 m³ wat nog meer dan voldoende is. Zo zal het voor de paarden gemakkelijker zijn om uit de drinkpoel te drinken en moeten ze minder diep in een drassige vijverrand lopen.

Het watertoetsinstrument werd online doorlopen. Hieruit bleek dat het advies van Polder van Moervaart en Zuidlede vereist was.

Het advies van Polder van Moervaart en Zuidlede dd 10 maart 2014 is gunstig. 1258,97 m² verhardingen en daken worden gecompenseerd door 7.500 l hemelwaterputten en een bufferbekken met een buffervolume van 97.992 m³ met vertraagde afvoer met knijp met lozingsdiameter 160' mm let terugslagklep. Dit voldoet.

Er kan bijgevolg in alle redelijkheid geoordeeld worden dat een te verwaarlozen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 23 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 juni 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 juni 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 juli 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er wordt een hemelwaterput van 7500 liter gestoken met overloop naar een open bovengrondse bufferbekken van 97,99 m³, met vertraagde afvoer naar de gracht. Het regenwater wordt aangezogen vanuit het bufferbekken en de regenwaterput naar een waterzuiveringsinstallatie, drinkwater voor de paarden. Aan één zijde van het bufferbekken wordt tevens een talud aangelegd zodat de paarden eruit kunnen drinken. Voor het overige wordt het regenwater hergebruikt voor beregening van de weide en beplanting buffer en voor onderhoud van stallen en dieren.

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

...

De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het APA Lochristi. Het terrein ligt in een agrarische zone type 2. Volgens artikel 17 geldt in deze zone:

"17.1 Bestemming:

Zone voor alle agrarische activiteiten, zowel grondgebonden als niet-grondgebonden bedrijven en para-agrarische bedrijven (zie Art. 1.4.12)

Zijn verboden: nieuwe bedrijven voor intensieve veehouderij

17.2 Gegevens:

A. Bedrijfswoningen:

Nieuwe bedrijfswoningen dienen te worden opgericht binnen de 30m achter de rooilijn van de openbare wegen voor zover deze aanpalend zijn aan de zone.

1. Open bebouwing.

2. Bedrijfswoning: 1 woning per volwaardige bedrijfszetel voor zover nog geen bedrijfswoning bestaat in een aanliggende woonzone.

3. Aantal bouwlagen: maximum 2 bouwlagen voor bedrijfswoningen.

B. Bedrijfsgebouwen:

4. De nieuwe bedrijfsgebouwen moeten een geïntegreerd geheel uitmaken met de bedrijfswoning en in principe ingeplant worden achter de bedrijfswoning.

5. Bedrijfsgebouwen max. nokhoogte van 15m. Schouwen en luchtfilters niet inbegrepen. Silotorens tot max. 20m hoogte.

6. Afstand t.o.v. de zijkavelgrenzen: min. 2m.

Voor kassen kan de afstand t.o.v. de perceelsgrens gebracht worden voor een rechte glasopstand tot op de perceelsgrens, maar mits onderling akkoord met de aanpalende eigenaar.

7. Afstand t.o.v. de achterkavelgrens: min. 5m.

8. Afstands-/hoogteregel gebouwen:

Voor kassen op de perceelsgrens niet van toepassing (zie punt 6)

Het gabarit wordt bepaald vertrekkend van de perceelsgrens in een hoek van 45° tot de maximaal toelaatbare hoogte. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens staat in een verhouding van 1/1 tot de hoogte."

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande stalling en het oprichten van een nieuwe paardenstal.

De nieuwe paardenstalling wordt opgericht op ca. 26 m van de straat en op minimum 8 m van de rechter zijdelingse perceelsgrens, wat in overeenstemming is met de voorschriften van boven vermeld APA.

De stalling heeft een L-vorm, waarbij het voorste gedeelte, met nok haak op de straat, een breedte heeft van 7 m en 11 m diep is, het achterste gedeelte, met nok evenwijdig aan de straat, is 23 m breed en 9,90 m diep. In het achterste gedeelte zijn 10 stalboxen aanwezig, evenals aan wasbox voor de paarden. Het voorste gedeelte is bestemd voor de opslag van hooi. De verdieping onder dak dient als extra opslag voor strooisel en voeder.

De kroonlijsthoogte van de paardenstalling bedraagt 3 m, de nokhoogte is voorzien op 7 m.

Tegen de achtergevel aangebouwd wordt nog een mestopslag van 5,40 m op 4,35 m groot voorzien, met rechts daarvan een gepolierde betonvloer van 6,40 m op 4,35 m groot. De mestopslag heeft een kroonlijsthoogte van 3 m en wordt afgewerkt met een hellend dak met nokhoogte 4,50 m.

Appellant is in het bezit van 11 paarden en wenst bovendien kweekactiviteiten aan te nemen.

De appellant voegt bij zijn beroepschrift bijkomende documenten om aan te tonen dat hij wel degelijk landbouwer in bijberoep is.

Uit dit alles volgt dat de activiteit te beschouwen is als een agrarische activiteit, minstens een para-agrarische activiteit. Derhalve is de aanvraag principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend APA.

De goede ruimtelijke ordening

Met deze aanvraag wensen de appellanten een bestaande oude stal te vervangen door een nieuwe paardenstal en bijhorende verharding.

De appellanten hebben 11 paarden. Op de huiskavel is er een oude stal (die in slechte staat is en voor het grootste gedeelte veel te laag voor paarden) waarin enkele paardenboxen ingericht zijn.

Achter in de weide zijn nog 5 tijdelijke paardenboxen geplaatst in afwachting van de nieuwe stal.

De nieuwe stal zorgt voor een sanering van de bestaande, verouderde toestand en integreert zich in de bestaande perceelsbezetting doordat dezelfde architecturale stijl als de bestaande woning wordt voorzien.

De nieuwe stal wordt opgericht op dezelfde plaats als de af te breken stalling, zodat geen bijkomende landbouwgrond moet worden aangesneden.

De opslagruimte aan de voorzijde zal worden aangewend voor de opslag van hooi van eigen kweek. De constructie en omvang staat geheel in het teken van een efficiënte bedrijfsvoering van een bestaande professionele landbouwactiviteit. Er is tevens een standweide aanwezig achter de stal en enkele percelen hooiland in de omgeving.

De stal komt op de huiskavel op een kleine gedesaffekteerde hoeve en zal een bestaande stal vervangen. De verharding is ruim maar is gelegen tussen de gebouwen en de straat en niet in het achter gelegen agrarisch gebied, zodat geen bijkomende landbouwbelangen worden geschaad.

De dienst Landbouw en Platteland van het provinciebestuur geeft een gunstig advies in dit dossier. Dit advies wordt bijgetreden. Na realisatie van de stal moeten de tijdelijke paardenboxen - geplaatst in afwachting van de nieuwe stal - zo snel mogelijk verwijderd worden.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan in functie van de agrarische activiteit van appellant en onder de voorwaarde dat na realisatie van de stal moeten de tijdelijke paardenboxen uit de weide zo snel mogelijk verwijderd moeten worden.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De verzoekende partij is eigenaar en bewoonster van het naastgelegen onroerend goed/de naastgelegen woning, Eikstraat 25 (zoals ook aangegeven op de bouwplannen).

De verzoekende partij getuigt van een afdoende rechtstreeks en persoonlijk belang nu zij als onmiddellijke aanpalende buur (on)rechtstreeks worden getroffen door de bestreden beslissing.

De vergunning heeft betrekking op het aanpalende perceel en zorgt ervoor dat de verzoekende partij worden geconfronteerd met (bijkomende) verkeersoverlast/bewegingen, visuele hinder, wateroverlast, (bijkomende) geurhinder, geluidshinder, overlast, verstoring van haar rustig woon- en leefgenot en een waardedaling van haar eigendom.

Door het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning worden immers, na het slopen van de bestaande paardenstal, een nieuwe en grotere paardenstal voor 11 paarden gecreëerd op het naastliggende perceel waarbij er een toenemend aantal verkeersbewegingen zullen plaatsvinden op het naastliggende perceel die voor (verkeers)overlast en geluidshinder zullen zorgen. De nieuw op te richten stal voorziet een onderkomen voor 11 paarden. De mest van deze paarden dient te worden verwerkt. Voor de ophaling van deze mest of voor het leveren van voeding of andere zaken voor deze paarden zal een minimum aan verkeersbewegingen van voertuigen van het zwaardere type noodzakelijk zijn. De bestreden beslissing vergund een verharde oppervlakte op een aanzienlijk deel van het terrein gelegen net naast de woning van de verzoekende partij. Dit brengt ongetwijfeld geluidsoverlast door het toenemend aantal verkeersbewegingen met zich mee waardoor het rustig woon-en leefgenot van de verzoekende partij wordt aangetast.

Door het voorzien van een paardenstal voor 11 paarden naast de woning van de verzoekende partij kan de verzoekende partij eveneens geurhinder (van mest of dergelijke) ondervinden door het dichtbij voorzien van de mestopvang en de opvangput voor de mestsappen.

Daarnaast staat onbetwistbaar vast de ook visuele hinder zal ontstaan voor de verzoekende partij. Vanuit haar woning en tuin heeft de verzoekende partij uitzicht op de plaats waar de nieuwe stal zal worden geplaatst. Dit heeft tot gevolg dat de verzoekende partij geconfronteerd zal worden met een nog groter gebouw in haar gezichtsveld (gelet op de huidige inplanting en verschijningsvorm van de bestaande constructie). Het uitzicht van de verzoekende partij wordt drastisch gewijzigd waardoor ze vanuit haar woning en vanuit haar tuin wordt geconfronteerd met een muur over een lengte van ongeveer 20,00m, die het achterliggend agrarisch gebied nog dieper aansnijdt.

Ook wordt een aanzienlijke oppervlakte van het naastliggende perceel verhard (de grindverharding wordt vervangen door kasseien over een oppervlakte van 930m²). De verzoekende partij kan door deze verharding wateroverlast op haar eigen perceel verwachten met alle gevolgen van dien. Dit zorgt ongetwijfeld ook voor hinder, nadelen en overlast.

Gelet op het bovenstaande (geluidshinder, verandering uitzicht, geurhinder, kans op wateroverlast) volgt dat de verzoekende partij onbetwistbaar geconfronteerd wordt met/vreest voor een waardedaling van haar eigendom.

De verzoekende partij maakt het bestaan van de te verwachten hinder en nadelen voldoende aannemelijk, de aard en de omvang ervan wordt voldoende concreet omschreven en tegelijk toont de verzoekende partij aan dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

...

De tussenkomende partij werpt op:

“ ...

In casu laten verzoekende partijen na een voldoende concrete omschrijving te geven van de aard en de omvang van het nadeel dat zij hierdoor desgevallend menen te lijden. Zij beperken zich tot het formuleren enkele algemene stellingen omtrent hinderaspecten, zonder deze echter in concreto aan te tonen.

Dit blijkt des te meer uit het feit dat verzoekende partij geen enkel stuk aanbrengt ter staving van haar belang.

Vaste rechtspraak van uw Raad stelt immers dat louter het wonen op het aanpalende perceel niet volstaat om een belang te hebben.

Bij gebrek aan een voldoende aangetoond nadeel kan het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende procedure, en dus al evenmin het al dan niet geoorloofd en wettig karakter ervan, niet onderzocht worden zodat het beroep ingesteld door verzoekende partij dan ook dient te worden afgewezen als niet ontvankelijk bij gebrek aan belang.

...”

De verzoekende partij voegt niets toe in haar wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij eigenaar en bewoonster is van het naastgelegen perceel dat het voorwerp uitmaakt van de betrokken stedenbouwkundige vergunning. Het wordt evenmin betwist dat de nieuwe paardenstalling, die volgens de bestreden beslissing 7,6 meter breed is, 17,25 meter diep en een nokhoogte tot 3,82 meter heeft, in het gezichtsveld ligt van de verzoekende partij.

Het is aannemelijk dat de verzoekende partij, zoals ze stelt in haar betoog, de nieuwe stalling als visueel hinderlijk beschouwt.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In het eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.12 VCRO, van artikel 4.7.15 VCRO en van artikel 4.7.16 VCRO, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de rechten van verdediging, van het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen:

“ ...

17. *Er kan niet worden ontkend dat de aanvraag zoals deze door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi op 19 december 2013 werd ontvangen louter werd aangevraagd vanuit de hobby-activiteit van de aanvragers en geenszins betrekking had op een professionele agrarische of para-agrarische activiteit.*

Dit werd met zoveel woorden uitdrukkelijk gesteld in de verantwoordingsnota zoals gevoegd bij de aanvraag (wat zelfs wordt bevestigd door de aanvragers in hun beroepschrift van 23 april 2014). Meer nog, er werd verwezen naar de omzendbrief RO/2002/1 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 effectief beroepslandbouwbedrijven.

Dat de aanvraag geen betrekking heeft op professionele agrarische of para-agrarische bedrijven blijkt ook uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 25 maart 2014, het advies van het Departement Landbouw en Visserij – afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van 4 maart 2014 en het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift en de beoordeling ervan door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi.

18. *De bestreden beslissing luidt:*

“2.3 De juridische aspecten

...

Appellant is in het bezit van 11 paarden en wenst bovendien kweekactiviteiten aan te vangen.

De appellant voegt bij zijn beroepschrift bijkomende documenten om aan te tonen dat hij wel degelijk landbouwer in bij beroep is.

Uit dit alles volgt dat de activiteit te beschouwen is als een agrarische activiteit, minstens een para-agrarische activiteit. Derhalve is de aanvraag principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend APA.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

...

De opslagruimte aan de voorzijde zal worden aangewend voor de opslag van hooi van eigen kweek. De constructie en omvang staat geheel in het teken van een efficiënte bedrijfsvoering van een bestaande professionele landbouwactiviteit. Er is tevens een standweide aanwezig achter de stal en enkele percelen hooiland in de omgeving.

...”

19. *Uit het bovenstaande volgt dat de deputatie van mening is dat, gelet op de bij het beroepschrift van de aanvragers gevoegde stukken die pas voor de eerste maal in graad van administratief beroep bij het dossier worden gevoegd, de activiteit te beschouwen zou zijn als een agrarische activiteit, minstens een para-agrarische activiteit. Dit komt erop neer dat de aanvragers in graad van administratief beroep het voorwerp van hun aanvraag en de hoedanigheid waarin deze werd ingediend onrechtmatig wijzigde, wat in de praktijk dermate essentieel en doorslaggevend blijkt om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Met de bestreden beslissing schendt de deputatie artikel 4.7.12 VCRO omdat zij de kans aan de in eerste aanleg bevoegde overheid (het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi) ontnemt om over deze in graad van administratief beroep gewijzigde aanvraag met essentiële nieuwe stukken (m.b.t. het feit dat één van de aanvragers – door de deputatie aangeduid als “appellant” – een landbouwer in bijberoep zou zijn en de aanvraag omwille van deze reden en in deze hoedanigheid zou hebben ingediend) en de vraag of er al dan niet sprake zou kunnen zijn van beroepsactiviteiten en/of een (para-)agrarische activiteit (waarbij artikel 17 APA Lochristi juncto artikel 1.4.2, 1.4.12, 1.4.16 en 1.4.23 APA stelt dat de normen van leefbaarheid dienen te worden bepaald door het bestuur van landinrichting, zie tweede middel) te oordelen.*

De door de aanvragers gevoegde nieuwe stukken kunnen geenszins aanzien worden “als betrekking hebbende op kennelijk bijkomstige zaken”. Evenmin mogen deze nieuwe stukken dienen om een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

20. *De beoordeling van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi in de weigeringsbeslissing van 25 maart 2014 was louter gebaseerd op het op 19 december 2013 ingediende aanvraagdossier. Het aangevraagde werd beoordeeld vanuit het hobbymatig karakter van de beoogde paardenstal en vervolgens geweigerd omwille van, gelet op de omzendbrief RO/2002/1 (waarnaar de aanvragers zelf in hun verantwoordingsnota uitdrukkelijk naar verwezen), de grootte van de stalling.*

Door het voegen van nieuwe stukken (waarvan sommige zelfs dateren van na het indienen van het oorspronkelijke dossier op 19 december 2013), zoals gevoegd bij het beroepschrift van de aanvragers van 23 april 2014, wordt een dermate afwijking (de facto: een nieuwe aanvraag) van hetgeen initieel bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi op 19 december 2013 werd aangevraagd/ingediend voorzien, dat in de

praktijk een totaal andere wending wordt gegeven aan hetgeen oorspronkelijk werd aangevraagd/ingediend. De aanvraag diende in graad van administratief beroep vanuit een totaal andere invalshoek te worden bekeken.

Op deze wijze wordt (de bevoegdheid van) het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi, die het project enkel maar kon beoordelen vanuit het oogpunt dat de paardenstal louter werd aangevraagd voor een hobbyactiviteit (mede gelet op de verantwoordingsnota gevoegd bij de aanvraag), volledig buitenspel gezet om over het beroepsmatig karakter van de aanvraag, en de vraagstelling of er al dan niet sprake zou kunnen zijn van een (para)-agrarisch bedrijf, een oordeel te vellen. Minstens moet worden vastgesteld dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi ernstig werd misleid omtrent het aangevraagde, dan wel dat in graad van administratief beroep het aangevraagde plots een ander voorwerp verkreeg en de hoedanigheid van minstens één van de aanvragers wijzigde. De aanvragers, de natuurlijke personen/het koppel Vanryckeghem-De Keijser, gaven zelf duidelijk aan dat de paardenstal (louter) voor hobbydoeleinden zou worden gebruikt. De aanvraag werd dan ook om die reden en niet om redenen van een professionele (para-) agrarische activiteit aangevraagd.

Deze wijzigingen van het aangevraagde door het voegen van nieuwe stukken in graad van administratief beroep maken essentiële zaken uit voor de deputatie die doorslaggevend waren om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Door het ontbreken van essentiële gegevens en stukken bij het oorspronkelijk op 19 december 2013 ingediende dossier staat vast dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi niet met volledige kennis van zaken heeft kunnen beslissen. Dit heeft de onwettigheid van de bestreden beslissing tot gevolg.

De deputatie miskent de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi door als eerste over de essentieel gewijzigde (de facto: nieuwe) vergunningsaanvraag te beslissen. Derhalve schendt de deputatie de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi, artikel 4.7.12 VCRO (zie onder meer Rvvb 1 oktober 2012, nr. A/2012/0383 in de zaak 1011/1062/A/1/0964).

21. *Daarnaast werden, gelet op het bovenstaande, ook de adviesverlenende instanties die hun advies hebben uitgebracht op basis van het oorspronkelijk op 19 december 2013 ingediende dossier en aldus ook allen van mening waren/of uit het oorspronkelijk ingediende dossier enkel konden afleiden dat het aangevraagde kaderde binnen een hobby-activiteit, om de tuin geleid. Minstens konden zij niet met kennis van alle relevante zaken, zowel in feite als in rechte, hun advies uitbrengen. De bijkomende en relevante stukken die door de aanvragers pas in graad van administratief beroep werden gevoegd, waren hen immers niet gekend. Het is dus allerminst uitgesloten dat de adviesverlenende instanties, in de hypothese dat zij van deze nieuwe en bijkomende stukken op de hoogte waren, een ongunstig advies zouden verlenen omwille van andere motieven of alsnog zouden betwisten dat er sprake zou zijn van een (para-) agrarische activiteit (waarmee de vergunningverlenende overheid dan ook rekening diende te houden en/of op een ernstige wijze diende te weerleggen).*

Het feit dat de aanvraag plots vanuit een totaal andere invalshoek dient te worden bekeken, rechtvaardigt het gegeven dat de adviesverlenende instanties opnieuw dienden te worden toegelaten een nieuw advies te verlenen.

Naast een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel houdt dit ook een schending in artikel 4.7.16, §1, eerste lid VCRO en het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen (meer bepaald artikel 1, 3° m.b.t. het advies van het Departement Landbouw en Visserij).

Dit heeft eveneens tot gevolg dat de deputatie, die als zorgvuldige vergunningverlenende overheid rekening dient te houden met de uitgebrachte adviezen en bezwaren, een beslissing diende te nemen over een aanvraag waarbij de adviezen niet langer als relevant (minstens dienen hierbij ernstige vraagtekens te worden geplaatst) konden worden beschouwd gelet op het bijbrengen van nieuwe en bijkomende stukken door de aanvrager in graad van administratief beroep (wat in casu een gewijzigde aanvraag opleverde).

Het feit dat de deputatie een intern advies had gevraagd aan de provinciale dienst Landbouw en Platteland doet hieraan geen afbreuk. Integendeel, in dit advies van de provinciale dienst Landbouw en Platteland van 15 mei 2014 (dat dateert van na het beroepschrift van de aanvragers en de bij dit beroepschrift gevoegde nieuwe en bijkomende stukken) wordt uitdrukkelijk aangegeven dat het om een hobby-activiteit gaat. Dit toont des te meer aan dat de deputatie een kennelijk onredelijke, onzorgvuldige en niet afdoende gemotiveerde beslissing nam.

22. Ook de rechten van derden, waaronder deze van de verzoekende partij, werden geschonden.

Niet alleen werd de verzoekende partij, na inzage te hebben genomen in het dossier dat op 19 december 2013 werd ingediend, volledig misleid door hetgeen initieel werd aangevraagd, maar ook wordt haar een kans ontnomen om haar bezwaren tijdens het openbaar onderzoek tegen een aanvraag die wordt ingediend vanuit professionele doeleinden kenbaar te maken aan de vergunningverlenende overheid, die op haar beurt hiermee rekening dient te houden bij de beoordeling van de bezwaren.

Op deze wijze wordt het openbaar onderzoek (met de beoordeling van de bezwaren) volledig uitgehold. De bestreden beslissing schendt artikel 4.7.15 VCRO en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging.

Bovendien wordt de verzoekende partij, in de hypothese dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een stedenbouwkundige vergunning zou hebben verleend indien ze kennis had van de door de aanvragers in graad van administratief beroep gevoegde nieuwe en bijkomende stukken, een kans (beroepstrap) ontnomen om een eventueel voor haar nadelige beslissing (eerst) te bestrijden met een administratief beroep bij de deputatie. In casu is de verzoekende partij genoodzaakt zich rechtstreeks tot uw Raad te wenden tegen een beslissing over een aanvraag waarover het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi geen uitspraak (met kennis van alle relevante elementen) heeft kunnen doen.

23. Volledigheidshalve en in de hypothese dat de aanvragers de bedoeling hadden (quod certe non) om een aanvraag in te dienen die geen betrekking had op hun hobby-activiteiten maar wel op een professionele (para-) agrarische activiteit, dient te worden vastgesteld dat het op 19 december 2013 ontvangen aanvraagdossier geenszins volledig was, minstens dient te worden vastgesteld dat deze aanvraag, die zonder de in graad van beroep gevoegde nieuwe en bijkomende stukken ter inzage lag tijdens het openbaar

onderzoek, manifest misleidend was voor het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi, de adviesverlenende instanties, derden,...

Door het voegen van nieuwe en bijkomende stukken geven de aanvragers zelf toe dat hun aanvraag op dit punt niet duidelijk en in feite onvolledig (en bijgevolg onontvankelijk) werd ingediend. Essentiële elementen werden niet vermeld in het aanvraagdossier, integendeel. Het voegen van nieuwe stukken in graad van administratief beroep kan niet dienen om een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Dit getuigt niet van een zorgvuldige voorbereiding en (een initieel ingediend) dossier waarover de vergunningverlenende overheid (in graad van eerste aanleg) met kennis van zaken, zowel in rechte als in feite, kon oordelen. De deputatie nam een kennelijk onredelijke beslissing door de stedenbouwkundige vergunning toch te verlenen.

24. Een dergelijke beslissing wijkt af van het normale beslissingspatroon waarbij het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

De deputatie heeft bij het nemen van de bestreden beslissing een manifest onjuist gebruik gemaakt van haar beleidsvrijheid en daardoor kennelijk onredelijk gehandeld. Het redelijkheidsbeginsel is geschonden.

Meteen staat ook vast dat, gelet op het feit dat het redelijkheidsbeginsel een onderdeel is van de materiële motiveringsplicht, de beslissing niet op voldoende draagkrachtige motieven is gesteund.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In tegenstelling tot wat verzoekster aanvoert, is in de verantwoordingsnota zoals gevoegd bij de aanvraag nergens uitdrukkelijk gesteld dat de aanvraag geen betrekking had op een professionele agrarische activiteit. De aanvragers verwijzen in hun aanvraag weliswaar naar de omzendbrief RO/2002/1, maar deze verwijzing kan bezwaarlijk als doorslaggevend worden beschouwd om de activiteit als hobby-activiteit te bestempelen. Hoewel op de eerste plaats de bouwaanvrager de bouwwerken kwalificeert waarvoor hij de vergunning aanvraagt, komt het nadien de vergunningverlenende overheid toe uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en mede daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid te toetsen (RvVb nr. 204.323 van 26 mei 2010).

De aanvrager heeft tijdens de administratieve beroepsprocedure bijkomende documenten gevoegd om aan te tonen dat hij wel degelijk landbouwer in bijberoep is, aangezien het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing de activiteit als hobby-activiteit beschouwde en de aanvrager dit wou weerleggen. Dit betekent echter niet dat het voorwerp van de aanvraag gewijzigd zou zijn. Het college van burgemeester en schepenen heeft klaarblijkelijk niet afdoende onderzocht wat het werkelijk voorwerp is van de aanvraag.

Bovendien blijkt uit geen enkel van de aangevoerde regelgeving dat een beroepsindiener bij zijn beroepsschrift geen bijkomende stukken kan voegen ter ondersteuning en verduidelijking van zijn aanvraag.

Verder is de deputatie op geen enkele wijze gebonden door een voorgaande beslissing. Ze dient de aanvraag in het kader van de devolutieve werking volledig opnieuw te onderzoeken en een eigen beoordeling te voorzien.

Uit niets blijkt dan ook dat de deputatie de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen heeft miskend.

Aangezien het voorwerp van de aanvraag tijdens de procedure niet gewijzigd is, hebben de adviesverlenende instanties hun advies uitgebracht met kennis van zaken. Zij hoefden derhalve niet opnieuw advies te verlenen. Hierbij kan worden opgemerkt dat de adviezen verleend worden vanuit een sectorale invalshoek en niet vanuit een stedenbouwkundige invalshoek. Daarom kan de beoordeling in de adviezen vanuit landbouwkundig standpunt niet zomaar worden gelijkgeschakeld met de beoordeling vanuit een stedenbouwkundige invalshoek. Dat het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, stelt dat de aanvraag geen betrekking heeft op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten en de provinciale dienst Landbouw en Platteland meent dat het om een hobby-activiteit gaat, houdt geen beoordeling in van de overeenstemming van de activiteit met het gewestplan. Deze beoordeling gebeurt hoe dan ook door de vergunningverlenende overheid.

De rechten van derden, waaronder deze van verzoekster, zijn dus niet geschonden, aangezien het voorwerp van de aanvraag tijdens de procedure niet gewijzigd is.

De deputatie is derhalve in alle redelijkheid kunnen overgaan tot het nemen van een beslissing.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

A. Belang bij het middel?

Evenwel kan de vraag naar het belang van verzoekende partij bij dit onderdeel van het middel gesteld worden, nu het voorwerp van de aanvraag geenszins gewijzigd is.

Vaste rechtspraak van de Raad stelt dat de verzoekende partij eveneens een belang dient te hebben bij het door haar ingeroepen middel

Nu het voorwerp van de aanvraag ruimtelijk ongewijzigd gebleven is, waren het publiek, de adviserende en vergunningverlenende instanties, perfect op de hoogte van het voorwerp van de aanvraag, dat evenwel ongewijzigd is gebleven.

Zoals onderstaand zal worden aangetoond is tussenkomende partij bovendien conform het besluit dossiersamenstelling geenszins verplicht om de betreffende stukken toe te voegen (zie infra) om een volledig en ontvankelijk dossier te hebben.

Bovendien blijkt uit de uiteenzetting van verzoekende partij in het verzoekschrift, dat zij na inzage van het dossier in de mogelijkheid is geweest om kennis te nemen van de stukken.

Verzoekende partij heeft dan ook geen belang bij het middel, minstens – ondergeschikt- in de mate het een schending van het openbaar onderzoek zou aanvoeren.

B. Verwerende partij dient het voorwerp van de aanvraag te kwalificeren

Waar verzoekende partij aanvoert dat tussenkomende partij zelf in zijn beschrijvende nota als suggestie vermeld heeft dat het voorwerp van de aanvraag voldoet aan de vereisten van de omzendbrief RO/2002/01, houdt dit geenszins een verplichting in voor de vergunningverlenende overheid om de aanvraag enkel vanuit deze optiek te benaderen.

Het is immers de vergunningverlenende overheid die definitief de aanvraag dient te kwalificeren.

Rechtspraak van de Raad stelt dienaangaande:

“Hoewel het op de eerste plaats de bouwaanvrager is die de bouwwerken „kwalificeert” waarvoor hij de vergunning aanvraagt, komt het nadien aan de vergunningverlenende overheid toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp is van de aanvraag.”

Bovendien dient de kwalificatie van het voorwerp niet te gebeuren door de aanvrager, maar bepaalt finaal de vergunningverlenende overheid het werkelijk voorwerp van de aanvraag.

Verwerende partij is derhalve niet gebonden door het etiket dat de aanvraag draagt.

Verwerende partij dient zelf het voorwerp van de aanvraag te onderzoeken en hieraan een correcte juridische kwalificatie te geven, hetgeen zij in casu ook gedaan heeft:

...

Verzoekende partij toont geenszins de onjuistheid of het kennelijk onredelijk karakter van deze kwalificatie aan.

Verwerende partij heeft op correcte wijze haar taak vervuld. Meer bepaald heeft zij het werkelijke voorwerp van de aanvraag nagegaan, waarbij zij steunend op draagkrachtige argumenten van oordeel was dat het aangevraagde een agrarische, minstens para-agrarische activiteit was.

Het middel is dan ook ongegrond.

C. Het voorwerp van de aanvraag is geenszins gewijzigd.

Ten onrechte verwijt verzoekende partij, tussenkomende partij dat door hem stukken zouden zijn toegevoegd aan het beroepsschrift, die geleid hebben tot een andere kwalificatie van het voorwerp van de aanvraag.

Deze stukken zouden op essentiële wijze de aanvraag wijzigen, waardoor de bevoegdheid van het College, de adviesverlenende instanties en de rechten van derden zouden worden miskend.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat er geen wijziging van de plannen gebeurde, waardoor het voorwerp van de aanvraag hetzelfde gebleven is.

Tevens werd geen voorwaarde opgelegd tot het wijzigen van de plannen.

Nergens werd bijgevolg een aanpassing van de constructie voorzien of opgelegd, waardoor de constructie dezelfde is gebleven.

Ruimtelijk is de constructie dezelfde gebleven, waardoor zowel het College, de adviserende instanties, als het publiek kennis hebben kunnen nemen van de constructie zoals ze door verwerende partij werd vergund.

Het geven van de correcte juridische kwalificatie komt echter toe aan verwerende partij, waar zij zoals hoger aangehaald op basis van correcte en draagkrachtige motieven tot het oordeel gekomen is dat het voorwerp van de aanvraag wel degelijk een agrarische, minstens para-agrarische activiteit betreft.

D. De toegevoegde stukken zijn niet op straffe van onontvankelijkheid of onvolledigheid voorgeschreven

Tussenkomen de partij heeft aan zijn beroepsschrift volgende stukken toegevoegd

- Verzamelaanvraag 2014*
- Uittreksel van gegevens van een onderneming natuurlijk persoon*

Bij afzonderlijk schrijven werden nog toegevoegd:

Bundel A:

- Attest aansluiting sociale zekerheidskas.*
- Overzicht van activiteiten onderneming natuurlijke persoon.*

Bundel B:

- Pachtovereenkomst voor percelen Lochristi 1e AFD, sec. B nrs. 976p en 758a (0,85 ha)*
- Gebruiksovereenkomst gronden Lochristi 1e AFD, sec. B, nr. 970d (0,83 Ha) en Lochristi (Zaffelare) 3e AFD, sec. F nr. 438, 439 en 440.*

Bundel C:

- Diverse facturen landbouwexploitatie*

Het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling vereist echter geenszins de toevoeging van deze stukken.

Er bestaat bijgevolg geen enkele verplichting voor tussenkomen de partij om de betreffende stukken toe te voegen.

Zonder de toegevoegde stukken was het aanvraagdossier bijgevolg reeds ontvankelijk en volledig en diende de vergunningverlenende overheid een correcte kwalificatie van het voorwerp van de aanvraag te doen.

Nu de betreffende stukken geenszins op straffe van onontvankelijkheid of onvolledigheid zijn voorgeschreven, kan de aanvraag geenszins op essentiële wijze aangevuld zijn.

E. Het toevoegen van stukken maakt deel uit van het recht op verdediging en het recht op een efficiënt rechtsmiddel, waardoor dit de essentie raakt van het bouwberoep.

Uit het bovenstaande blijkt dat tussenkomen de partij geenszins verplicht was om de betreffende stukken aan de aanvraag toe te voegen, waardoor de vergunningverlenende overheid ook zonder de stukken de aanvraag correct diende te kwalificeren.

In casu heeft het College de aanvraag enkel getoetst aan de bepalingen van de omzendbrief RO/2002/01 , maar liet echter na om na te gaan of het aangevraagde ook vanuit een professioneel agrarische hoek benaderd kon worden.

Het College had bijgevolg geen volledige, minstens onzorgvuldige kwalificatie van het voorwerp van de aanvraag gedaan.

Tussenkomen de partij heeft naar aanleiding van het aangetekende hoger beroep enkel stukken toegevoegd, ter weerlegging van de kwalificatie van het College, om net aan te tonen dat het College verkeerdelijk de aanvraag enkel vanuit de invalshoek van de omzendbrief RO/2002/01 had benaderd.

Deze weerlegging van elementen uit de eerste beslissing en de staving ervan aan de hand van stukken, vormt net de essentie van het bouwberoep.

Immers is het bouwberoep er net op gericht om een aanvrager de mogelijkheid te bieden, op te komen tegen een ongunstige vergunningsbeslissing. Het is dan ook inherent aan het bouwberoep dat stukken worden toegevoegd, om de verkeerde kwalificatie door de overheid in eerste aanleg aan te tonen en vervolgens te weerleggen.

Het toevoegen van stukken om de foutieve kwalificatie aan te tonen van de vergunningverlenende overheid en aan te halen dat ook het dossier vanuit een andere optiek kan worden benaderd, vormt dan ook een recht van verdediging.

Indien geen stukken mogen worden toegevoegd, zou dit iedere kans om in graad van beroep aan te tonen dat een andere kwalificatie mogelijk is en bijgevolg het benaastigen van een andere beslissing, onmogelijk maken. Hierdoor zouden de rechten van verdediging en het recht op een efficiënt rechtsmiddel worden geschonden.

Los van dit alles dient te worden opgemerkt dat bij de initiële aanvraag stukken werden gevoegd, waaruit het landbouwkarakter bleek. Zo werden eigendomsbewijzen van paarden toegevoegd, alsmede werden eigendomsbewijzen van gronden die in het bezit zijn van tussenkomen de partij toegevoegd.

Hieruit bleek reeds dat tussenkomen de partij 11 paarden in bezit had en over de nodige gronden beschikte.

Nu hieruit reeds het landbouwkarakter blijkt, vormen de toegevoegde stukken slechts een verdere concretisering van reeds aanwezige elementen in het dossier. Dit vormt geenszins een wijziging van de aanvraag.

De Raad van State oordeel reeds in die zin:

“Na het openbaar onderzoek kan geen essentiële wijziging worden aangebracht aan de aanvraag. Verzoekster maakt evenwel niet aannemelijk dat een essentiële wijziging van de aanvraag voorligt. De betrokken 'aanvullende nota' van het gemeentebestuur behelst immers geen wijzigingen van de plannen, maar schetst enkel de algemene doelstellingen van de gemeente, in het bijzonder met betrekking tot het woonbeleid, en herhaalt de visie aangaande het project met betrekking tot de weg.”

Nu nergens het voorwerp van de plannen werd gewijzigd, is er geen sprake van een essentiële wijziging.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

10. Ten onrechte stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij geen belang zou hebben bij dit middel.

Nog los van het feit dat de tussenkomende partij op het punt van haar exceptie eerder de grond van het middel lijkt aan te raken dan het belang dat de verzoekende partij zou hebben bij het middel, moet worden vastgesteld dat een verzoekende partij in principe steeds belang heeft bij een middel wanneer het gegrond verklaren ervan tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden (zie ook Rvvb 3 december 2013, nr. A/2013/0700 in de zaak 1011/0878/A/1/0824).

Ook zou, wanneer het middel gegrond zou worden verklaard, de voor de verzoekende partij nadelige beslissing uit het rechtsverkeer verdwijnen en zou de verwerende partij een nieuwe beslissing moeten nemen die niet noodzakelijk dezelfde zou moeten zijn als de bestreden beslissing. Tevens zou moeten geredigeerd worden op basis van het alsdan uitgesproken vernietigingsmotief (zie ook Rvvb 25 maart 2014, nr. A/2014/0214 in de zaak 1213/0336/A/2/0369).

Daarnaast ontkent de tussenkomende partij niet dat de bijkomende en doorslaggevende stukken pas in graad van administratief beroep werden toegevoegd. Het voorwerp van de aanvraag werd met deze stukken wel degelijk gewijzigd (een stal voor hobby-activiteiten naar een stal voor professioneel gebruik), minstens moet worden vastgesteld dat deze stukken van dermate belang waren om de stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen.

Deze essentiële en doorslaggevende stukken bevonden zich niet in het administratief dossier dat ter inzage lag tijdens het openbaar onderzoek. De verzoekende partij heeft hieromtrent (uiteraard) haar bezwaren niet kenbaar kunnen maken en evenmin heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi of de adviesverlenende instanties hiermee rekening kunnen houden alhoewel, zoals blijkt uit de bestreden beslissing, deze stukken essentieel en doorslaggevend waren om de stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen.

Op deze wijze werden alle partijen in eerste aanleg geconfronteerd met een onvolledig, minstens manifest misleidend dossier (waarbij in de verantwoordingsnota van de aanvragers – mede opgemaakt door hun architect – uitdrukkelijk werd aangegeven, met verwijzing naar de omzendbrief RO/2002/1, dat de aanvraag kaderde binnen een hobbymatige activiteit, zoals ook bevestigd op p. 11 en 13 van het administratief beroepschrift van de aanvragers van 23 april 2014: “nochtans is de aanvraag, in weerwil van de toelichting in de verantwoordingsnota, wel degelijk ingediend vanuit landbouwkundig oogpunt” en “de activiteit waarvoor de aanvraag werd ingediend is derhalve – spijts de gehouden toetsing in de verantwoordingsnota – te beschouwen als aan agrarische activiteit, minstens para-agrarische activiteit”) waardoor alle betrokken actoren in eerste aanleg (zowel de vergunningverlenende overheid, de adviesverlenende instanties als de bezwaarindieners, waaronder de verzoekende partij) zich geen correct beeld konden vormen van de aanvraag. Op deze wijze werd de hele procedure in eerste

aanleg volledig uitgehold en de betrokken actoren buitenspel gezet eenmaal de aanvraag in graad van administratief beroep werd behandeld.

De verzoekende partij was geen partij in graad van administratief beroep en had hiervan ook geen kennis (wat ook geenszins aan haar kan verweten worden gelet op het feit dat één van haar bezwaren gegrond werd bevonden en de aanvraag door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi werd geweigerd). De verzoekende partij had zich (net zoals het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi en de adviesverlenende instanties), na inzage van het dossier dat ter inzage lag tijdens het openbaar onderzoek, een beeld gevormd waarbij, gelet op de verantwoordingsnota gevoegd bij de aanvraag (en zoals bevestigd op p. 11 en 13 van het administratief beroepschrift van de aanvragers van 23 april 2014), de aanvraag werd gekaderd binnen de functie van een hobbyactiviteit.

Wanneer nadien voor het eerst in graad van administratief beroep bijkomende stukken worden aangevoerd waardoor het voorwerp van de aanvraag wordt gewijzigd en de verzoekende partij dient vast te stellen dat het dossier dat in eerste aanleg werd beoordeeld geenszins een correct beeld gaf (meer nog, totaal misleidend was) van de aanvraag, moet worden vastgesteld dat de procedure in graad van eerste aanleg (waaronder de adviesverlening, het openbaar onderzoek en het nemen van een beslissing door de vergunning verlenende overheid met kennis van alle relevante en essentiële elementen zowel in feite als in rechte) volledig werd uitgehold.

Bijgevolg werd de verzoekende partij de kans ontnomen om over alle elementen van het dossier (i.e. de doorslaggevende en essentiële stukken die pas in graad van administratief beroep werden gevoegd) een bezwaar in te dienen en om eventueel de voorziene administratieve beroepsprocedure uit te putten ingeval een voor haar ongunstige beslissing werd genomen.

In casu is de verzoekende partij genoodzaakt zich tot uw Raad te wenden tegen een beslissing over een aanvraag waarover het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi geen uitspraak met kennis van alle relevante en essentiële elementen heeft kunnen doen.

Het gegeven dat de verzoekende partij pas na de aanplakking van de bestreden beslissing kennis heeft kunnen nemen van de bijkomende essentiële en doorslaggevende stukken doet geen afbreuk aan het bovenstaande. Integendeel, het feit dat de tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting stelt dat de verzoekende partij (na het nemen van de bestreden beslissing) van de desbetreffende stukken kennis kon nemen, toont des te meer aan dat de stukken dusdanig essentieel en doorslaggevend waren om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De exceptie van de tussenkomende partij is ongegrond.

11. *Het feit dat de verwerende partij van mening is dat ingevolge de devolutieve werking het aan haar zou toekomen om de aanvraag volledig opnieuw te onderzoeken en een eigen beoordeling te maken en de tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij het voorwerp van de aanvraag dient te kwalificeren, houdt niet in dat voor het eerst in graad van het administratief beroep bij de verwerende partij aan het dossier bijkomende stukken kunnen worden toegevoegd die dusdanig essentieel en doorslaggevend waren om het voorwerp van de aanvraag te kwalificeren, nog los van het feit of deze (nieuwe) kwalificatie*

door de verwerende partij na het voegen van de bijkomende stukken al dan niet onjuist of kennelijk onredelijk was.

Op deze wijze worden alle actoren in eerste aanleg misleid en wordt de procedure in eerste aanleg (met een openbaar onderzoek, het verlenen van adviezen en het nemen van een beslissing) volledig uitgehold.

Ten onrechte is de verwerende partij van mening dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi het werkelijke voorwerp van de aanvraag niet correct zou hebben onderzocht. Uit de stukken die initieel door de aanvragers werden voorgelegd, de verleende adviezen en de ingediende bezwaren blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi het voorwerp van de aanvraag wel degelijk heeft onderzocht. Het voorwerp van de aanvraag werd echter door het voegen van de bijkomende stukken in graad van administratief beroep gewijzigd, wat een schending uitmaakt van de op dit punt in het verzoekschrift aangehaalde bepalingen en beginselen.

De verzoekende partij verwijst volledigheidshalve naar hetgeen ze hierboven en in haar verzoekschrift heeft uiteengezet.

12. De verwerende en de tussenkomenende partij stellen volledig ten onrechte dat het voorwerp van de aanvraag niet zou zijn veranderd.

Zoals in het verzoekschrift en hierboven reeds uitvoerig werd uiteengezet, kan niet worden ontkend dat met de bijkomende essentiële en doorslaggevende stukken de aanvraag tot het bouwen van een paardenstal voor hobbydoeleinden (zoals ook weergegeven in de verantwoordingsnota van de aanvragers en bevestigd op p. 11 en 13 van het administratief beroepschrift van de aanvragers van 23 april 2014) werd omgevormd tot het bouwen van een paardenstal voor professionele doeleinden (m.n. voor een (para-)agrarische activiteit). De tussenkomenende partij geeft in zijn schriftelijke uiteenzetting toe dat de kwalificatie van de aanvraag werd veranderd.

Dit had onder meer tot gevolg dat de aanvraag anders diende te worden beoordeeld en er andere regelgeving van toepassing was waarbij geen rekening meer zou moeten worden gehouden met de omzendbrief RO/2002/1.

Het gegeven dat de plannen niet zouden zijn gewijzigd of de constructie ruimtelijk dezelfde zou zijn gebleven doet geen afbreuk aan het bovenstaande.

Het aangevraagde was volgens het beroepschrift van de appellanten niet langer voorzien voor hobbydoeleinden (met de daaraan gekoppelde restricties, zoals uiteengezet in de adviezen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi) maar laat een (professionele) invulling vanuit landbouwkundig oogpunt toe, met alle daaraan verbonden consequenties, voor onder meer de verzoekende partij en het met kennis van zaken verlenen van een advies door de adviesverlenende instanties en het beoordelen van de aanvraag door de vergunningverlenende overheid, tot gevolg.

Meteen voegt de verzoekende partij hieraan toe dat de tussenkomenende partij in haar schriftelijke uiteenzetting tegenstrijdig stelt dat de initiële aanvraag stukken m.b.t. het (professioneel) landbouwkarakter zou hebben bevat.

De tussenkomenende partij verliest uit het oog dat ze in haar verantwoordingsnota uitdrukkelijk verwees naar het hobbymatig karakter van de aanvraag (zoals onder meer ook

bevestigd op p. 11 en 13 van het administratief beroepschrift van de aanvragers van 23 april 2014). De tussenkomenende partij is vervolgens weinig ernstig waar hij stelt dat de bijkomende stukken “slechts een verdere concretisering van reeds aanwezige elementen in het dossier” zouden vormen terwijl deze bijkomende stukken net essentieel en doorslaggevend waren om (het voorwerp van de aanvraag te wijzigen en) de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

13. Het feit dat de bijkomende stukken niet op straffe van onontvankelijkheid of onvolledigheid zouden zijn voorgeschreven is niet relevant.

Er wordt door de verwerende, noch de tussenkomenende partij ontkent dat de bijkomende stukken doorslaggevend en essentieel waren om (het voorwerp van de aanvraag te wijzigen en) de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Indien de aanvragers deze bijkomende stukken in hun aanvraag hadden gevoegd vanaf het moment dat ze dit het dossier bij de gemeente Lochristi hadden ingediend, kon de vergunningverlenende overheid, de adviesverlenende instanties en de bezwaarindieners hiermee rekening houden bij hun beslissing, advies en bezwaar.

Door dit niet te doen werden alle actoren, waaronder de verzoekende partij, in eerste aanleg volkomen misleid.

Met het voegen van deze bijkomende stukken geven de aanvragers toe dat hun aanvraag (dat ter inzage lag van het openbaar onderzoek en waarover de adviesverlenende instanties hun advies hadden over uitgebracht) niet duidelijk, niet volledig, minstens manifest misleidend was.

14. Waar de tussenkomenende partij stelt dat het toevoegen van stukken deel zou uitmaken van het recht op verdediging en het recht op een efficiënt rechtsmiddel uit ze louter kritiek op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 25 maart 2014. Ze voert als het ware een middel aan tegen deze beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 25 maart 2014.

Dit kan geenszins tot de ongegrondheid van het door de verzoekende partij aangevoerde eerste middel leiden.

Meer nog, de verzoekende partij heeft eveneens een recht op verdediging en het recht op een efficiënt rechtsmiddel, wat haar door het toevoegen van de bijkomende essentiële en doorslaggevende stukken en de bestreden beslissing werd ontnomen.

15. De bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi werd miskend en de rechten van derden werden geschonden.

Voor het overige verwijst de verzoekende partij naar hetgeen werd uiteengezet in het verzoekschrift.

De bestreden beslissing schendt de in het verzoekschrift aangehaalde bepalingen en beginselen van behoorlijk bestuur.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het eerste middel in essentie aan dat de aanvragers tijdens de administratieve beroepsprocedure het voorwerp van hun aanvraag en de hoedanigheid waarin deze is ingediend, essentieel hebben gewijzigd door het toevoegen van nieuwe stukken waardoor de aanvraag zou te beschouwen zijn als betrekking hebbend op een agrarische of para-agrarische activiteit.

De exceptie van de tussenkomenende partij dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het aanvoeren van het middel kan niet gevolgd worden. De verzoekende partij heeft er belang bij om aan te voeren dat de betrokken vergunningsaanvraag na het openbaar onderzoek op essentiële punten gewijzigd werd.

2.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat zowel de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling als het college van burgemeester en schepenen, die de aanvraag in eerste administratieve aanleg heeft beoordeeld, zijn uitgegaan van het gegeven dat de betrokken aanvraag geen betrekking heeft op een professionele agrarische of para-agrarische activiteit.

Niets belet dat een aanvrager dit gegeven tegensprekt bij het aantekenen van administratief beroep tegen een weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, noch dat hij bij zijn administratief beroepsschrift stukken toevoegt om zijn standpunt kracht bij te zetten. Anders dan de verzoekende partij aanvoert houdt dit niet in dat het voorwerp van de aanvraag wordt gewijzigd. Er blijkt uit de gegevens van het dossier ook niet dat, zoals de verzoekende partij voorhoudt, de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling door de aanvrager (bewust) werd misleid. De verzoekende partij toont dit ook niet aan. Het blijkt evenmin, zoals de verzoekende partij in haar feiten uiteenzetting stelt, dat de betrokken aanvraag werd ingediend “in het kader van hun hobby-activiteit”. In de nota gevoegd bij de aanvraag is enkel sprake van het slopen van het bestaande stalgebouw en het oprichten van een nieuwe stal, waarbij weliswaar, doch enkel, aangegeven wordt dat de aanvraag voldoet aan de omzendbrief “RO/2002/1”. Met de verwerende partij moet echter vastgesteld worden dat het uiteindelijk aan de vergunningverlenende overheid toekomt om de vergunningsaanvraag te kwalificeren.

Aangezien niet kan aangenomen worden dat het voorwerp van de aanvraag tijdens de administratieve beroepsprocedure werd gewijzigd, kan evenmin de argumentatie van de verzoekende partij die daarop steunt om te stellen dat de regels van het openbaar onderzoek werden geschonden of de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg werd miskend, worden gevolgd.

Overeenkomstig artikel 4.7.21, § 1 VCRO dient de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken, waarbij ze, anders dan het vergunningverlenend orgaan in eerste administratieve aanleg, tot de conclusie kan komen dat de aanvraag betrekking heeft op een (para-)agrarische activiteit.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 17 van het APA voor de gemeente Lochristi vastgesteld bij ministerieel besluit van 30 juni 1994, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen:

“ ...

Eerste onderdeel

...

29. *De deputatie is ten onrechte van mening dat het aangevraagde als een (para-) agrarische activiteit zou kunnen worden beschouwd, minstens is de motivering op dit punt niet afdoende.*

De deputatie stelt met een loutere stijlformule dat “de appellant” in het bezit zou zijn van 11 paarden, kweekactiviteiten wenst aan te vangen en bij zijn beroepschrift bijkomende documenten voegt om aan te tonen dat hij landbouwer in bijberoep zou zijn. Volgens de deputatie volgt louter hieruit dat er sprake zou zijn van een (para-) agrarische activiteit en principieel in overeenstemming zou zijn met het APA.

30. *Vooreerst gaat de deputatie, in zoverre ze van mening zou zijn dat er sprake zou zijn van een “(niet) grondgebonden” of “para-agrarisch bedrijf” in de zin van artikel 17 APA Lochristi, niet na of en welke bepalingen (artikel 1.4.2, 1.4.12, 1.4.16 en 1.4.23) van het BPA van toepassing zouden zijn en of het aangevraagde hiermee in overeenstemming is, minstens is de motivering op dit punt niet afdoende. De loutere stijlformule zoals hierboven geciteerd, volstaat geenszins.*

Louter omwille van deze reden is het middel gegrond.

31. *Daarnaast dient te worden vastgesteld dat de aanvraag werd ingediend door de heer Sebastiaan Vanryckeghem en mevrouw Sofie De Keijser, als natuurlijke personen/koppel.*

Enkel voor één van de twee aanvragers, nl. de heer Vanryckeghem, worden in graad van administratief beroep (onwettig, zie eerste middel) nieuwe en bijkomende stukken voorgelegd waaruit zou moeten blijken dat de aanvraag door de heer Vanryckeghem in zijn hoedanigheid van landbouwer in bijberoep zou zijn ingediend waardoor er sprake zou zijn van een (para-) agrarische activiteit. Aldus zou, en dit wordt pas voor het eerst in graad van administratief beroep met bijkomende stukken aangegeven, de aanvraag zijn ingediend in twee hoedanigheden: de professionele hoedanigheid van de heer Vanryckeghem en de hobbymatige van mevrouw De Keijser.

Voor mevrouw De Keijser liggen geen sluitende stukken voor die aantonen dat zij landbouwer in bijberoep zou zijn. In haren hoofde kan dan ook onmogelijk worden vastgesteld dat zij een landbouwer zou zijn of dergelijke activiteiten zou uitoefenen, minstens wordt dit niet voorgelegd. Nochtans werd ook zij aangeduid als aanvrager van het voorliggende project. Hierover stelt de deputatie niets in de bestreden beslissing hoewel dit

eveneens noodzakelijk is om op een zorgvuldige wijze de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken (onder meer omdat voor het hobbymatige karakter van de paardenstal een toetsing diende te worden uitgevoerd aan de omzendbrief RO/2002/01, zoals gebeurde in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 25 maart 2014 en het advies van het departement Landbouw en Visserij van 4 maart 2014, minstens diende de motivering door dit punt door de deputatie des te strenger te zijn). Indien de aanvraag voor professionele activiteiten zou dienen en in die invalshoek werd aangevraagd dan kan dit allerminst worden aangenomen voor mevrouw De Keijser. Integendeel, in hoofde van mevrouw De Keijser werd de aanvraag louter in het kader van hobby-activiteiten ingediend. Vanuit deze invalshoek werd de aanvraag door de deputatie niet onderzocht in de bestreden beslissing en wordt vervolgens het aangevraagde niet getoetst aan de omzendbrief RO/2002/01, zoals uitgevoerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi en het departement Landbouw en Visserij (wat uiteindelijk tot de weigering van aanvraag in eerste aanleg aanleiding gaf). Op dit punt stelt de bestreden beslissing niets en wordt ten onrechte gesteld dat er sprake zou zijn van een (para-) agrarische activiteit in de zin van artikel 17 het APA, minstens wordt dit niet (afdoende) gemotiveerd.

Louter omwille van deze reden schendt de bestreden beslissing de artikelen 2 en 3 van de Formele motiveringswet, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

32. Voorts, in de hypothese dat de heer Vanryckeghem initieel in zijn hoedanigheid van landbouwer de aanvraag zou hebben ingediend (quod non), kan niet worden aangenomen dat er sprake zou zijn van een al dan niet professionele (para-) agrarische activiteit (waardoor de deputatie het aangevraagde niet zou moeten toetsen aan de omzendbrief RO/2002/01, minstens dat de deputatie hierdoor geen afdoende en strengere motivering zou moeten geven waarom ze op het punt van de omzendbrief RO/2002/01 een andere mening zou zijn toegedaan dan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi die stelde dat de stalling veel te groot was voor het hobbymatig karakter en het advies van het departement Landbouw en Visserij).

De vergunningverlenende overheid moet onderzoeken of de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt werkelijk betrekking heeft op een landbouwbedrijf of er redelijkerwijze kan worden aangenomen dat de bouwwerken, waarvoor een vergunning gevraagd wordt, wel degelijk een landbouwbestemming hebben.

Omgekeerd moet de vergunningverlenende overheid op basis van de beschikbare gegevens onderzoeken of de aanvraag geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet thuishoort in agrarisch gebied.

Gelet op de voorgeschiedenis van deze aanvraag (zie onderdeel 'feiten – procedurele voorgaanden – vergunningshistoriek') blijkt dat de aanvrager ook een bouwonderneming exploiteert ('Bouwondernemingen SE') en voor deze bouwonderneming reeds verschillende aanvragen heeft ingediend tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het verbouwen van de stal naar een loods voor materiaalopslag en het deels doorvoeren van een functiewijziging. Deze aanvragen werden ofwel geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi ofwel ingetrokken door de aanvrager zelf.

Er kan niet worden betwist dat de hoofdactiviteit van de heer Vanryckeghem quasi uitsluitend bestaat in het investeren en exploiteren van zijn Bouwondernemingen SE. De

summiere landbouwactiviteit die vermeld staat bij zijn activiteiten onder zijn desbetreffend KBO-nummer vormt eerder een dekmantel om zaken aan te vragen die (enkel) zijn bouwonderneming ten goede kan komen. Dit werd door de verzoekende partij ook aangehaald in het haar tijdens het lopende het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift. Bovendien moet worden vastgesteld dat er momenteel geen professionele agrarische activiteiten worden uitgeoefend op het desbetreffende perceel.

Meer nog, en zelfs in de hypothese dat de aanvraag door één van de twee aanvragers in hun hoedanigheid van professionele landbouwer zou zijn ingediend en in die zin aan de vergunningverlenende overheid en de adviserende instanties zou zijn voorgelegd, het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi stelde in haar beslissing van 25 maart 2014, het departement Landbouw en Visserij in haar advies van 4 maart 2014 en de dienst Landbouw en Platteland in hun (intern) advies van 15 mei 2014, dat er sprake is van een hobby-activiteit. Om deze reden werd een toetsing doorgevoerd aan de omzendbrief RO/2002/01 (zoals deze ook werd vermeld in de verantwoordingsnota van de aanvragers).

Ondanks voormelde andersluidende beslissingen en adviezen die uitdrukkelijk stelden dat er enkel sprake is van een hobby-activiteit (waardoor een toetsing aan de omzendbrief RO/2002/01 zich opdringt) en geenszins van een professionele activiteit, stelt de deputatie in de bestreden beslissing met een loutere stijlformule dat de constructie in het teken zou staan van een bestaande professionele landbouwactiviteit en uit de bijkomende documenten zou blijken dat de heer Vanryckeghem een landbouwer in bijberoep zou zijn. Door het stellen dat er sprake zou zijn van een professionele activiteit diende de deputatie, zoals gesuggereerd door de aanvragers in hun beroepschrift van 23 april 2014 (en dit volledig in strijd met hetgeen in hun verantwoordingsnota werd uiteengezet), geen toetsing door te voeren aan de omzendbrief RO/2002/01.

Gelet op het bovenstaande diende de deputatie dan ook des te zorgvuldiger het aangevraagde en het leefbaar en het werkelijke karakter van de (agrarische) activiteit te onderzoeken en te beoordelen, de motiveringsplicht is op dit punt des te strenger.

Het feit dat de heer Vanryckeghem 11 paarden in zijn bezit zou hebben (die evengoed hobbymatig kunnen gehouden worden) en kweekactiviteiten wenst te starten toont op zich niet aan dat er sprake zou zijn van een bestaande professionele landbouwactiviteit die in het teken zou staan van een efficiënte bedrijfsvoering of een professionele agrarische activiteit. Integendeel, de kweekactiviteiten vormen geen vaststaand gegeven maar een onzekere toekomstige gebeurtenis waardoor er geenszins sprake is van een bestaande landbouwactiviteit op dit vlak. Een zorgvuldige vergunningverlenende overheid kan zich niet op een onzekere toekomstige gebeurtenis baseren om een vergunning te verlenen of uit te maken of de aanvraag in overeenstemming zou zijn met de stedenbouwkundige voorschriften.

Ook de in graad van administratief beroep bijgevoegde nieuwe stukken zoals facturen, bonnetjes, dierenarts, voeding, pacht- en gebruiksovereenkomsten (met familieleden)... tonen het professionele agrarische karakter niet aan. Ook indien de paarden voor hobbydoeleinden worden gebruikt, kunnen dergelijke documenten worden voorgelegd.

Wat de inschrijving in de KBO betreft en de heer Vanryckeghem in zijn beroepschrift stelt dat hieruit zou volgen dat er sprake zou zijn van een bedrijfsvoering van een bestaande professionele landbouwactiviteit dient te worden aangegeven dat de deputatie geenszins onderzoekt of afdoende motiveert dat er sprake zou zijn van een leefbaar landbouwbedrijf

(zoals vereist door het APA Lochristi), minstens werd hieromtrent (het leefbaar karakter van het bedrijf) geen advies ingewonnen of uitgebracht. Meer nog, de hoger geciteerde adviezen, zelfs het intern advies van de dienst Landbouw en Platteland, duiden allen op het feit dat er sprake is van een hobby-activiteit.

Het bestaan van (al dan niet vervallen) milieuvergunningen, een BTW-nummer, eigendomsbewijzen, verzamelaanvraag 2014 maken op zich ook niet aannemelijk dat het gaat om een leefbaar (en volwaardig) landbouwbedrijf. Zij kunnen hoogstens een (hobby-) activiteit verantwoorden, doch niet de leefbaarheid van het bedrijf.

33. *Waar de deputatie stelt dat er minstens een para-agrarische activiteit zou voorliggen, stelt de verzoekende partij vast dat conform artikel 17.1 APA Lochristi deze activiteit niet toegelaten is binnen deze zone. Enkel de (zuiver) agrarische bedrijven, de grondgebonden en niet-grondgebonden als de para-agrarische bedrijven in de zin van artikel 1.4.12 APA Lochristi zijn toegelaten. Indien de deputatie van mening zou zijn dat het aangevraagde een para-agrarische activiteit zou uitmaken die in overeenstemming zou zijn met de voorschriften van het geldend APA, diende zij te motiveren dat het aangevraagde onder een activiteit van een para-agrarisch bedrijf (complementair bedrijf) in de zin van artikel 1.4.12 APA Lochristi zou vallen. Enkel die para-agrarische bedrijven (met hun para-agrarische activiteiten) zijn toegelaten in deze zone. Op dit punt ligt geen afdoende motivering voor.*

34. *Gelet op het bovenstaande was de deputatie in de bestreden beslissing ten onrechte van mening dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald artikel 17 APA Lochristi, minstens is de motivering op dit punt niet afdoende en diende rekening te worden gehouden met de omzendbrief RO/2002/01 of een afdoende en strengere motivering te worden gegeven waarom de andersluidende standpunten uit het dossier niet konden gevolgd worden.*

De bestreden beslissing schendt artikel 4.3.1 VCRO, artikel 17 APA Lochristi, de artikelen 2 en 3 van de Formele motiveringswet, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

35. *Het eerste onderdeel is gegrond.*

Tweede onderdeel

...

38. *De deputatie geeft aan dat een ruime verharding wordt voorzien maar dat deze geen bijkomende landbouwbelangen zou schaden.*

Er wordt een verharding met kasseien van ongeveer 930m² voorzien. Een dergelijke zeer ruime verharding voor een zonevreemde woning en een stal voor 11 paarden in een agrarische zone is kennelijk onredelijk en niet in overeenstemming met de bestemming agrarische zone type 2.

Artikel 17 APA Lochristi voorziet in bepaalde maximale afmetingen voor bepaalde constructies in deze zone. Bovendien is de aanvraag gelegen in een agrarisch gebied waarbij het niet aangewezen is dat een dergelijke ruime verharding wordt voorzien. Het feit dat een dergelijke ruime verharding geen afbreuk zou doen aan de landbouwbelangen is irrelevant. Meer nog, volgens de deputatie is een dergelijke verharding (die enkel bij de nieuwe paardenstal zou horen) mogelijk omdat ze gelegen is tussen de straat en de gebouwen. Er dient echter te worden vastgesteld dat de afstand van de rooilijn/de straat tot de stal ongeveer 26,00 meter bedraagt. Daarenboven wordt het perceel over een breedte van ongeveer 40,00 meter verhard (veel meer dan enkel maar 'horende bij de paardenstal'),

hoewel voor dit alles (m.u.v. de verharding voor het bereiken van de paardenstal) geen nuttige verklaring kan worden gegeven. Dit getuigt niet van een efficiënt ruimtegebruik en tast de draagkracht van het perceel en de omgeving aan. Deze verharding is niet in overeenstemming met de agrarische zone.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi gaf bij de beoordeling van het bezwaarschrift van de verzoekende partij eveneens aan dat dergelijke ruime verharding overbodig is. Er wordt zelfs aangegeven dat een groot deel van de verharding voor de woning en de stalling kan worden weggelaten en met groen aangelegd zonder de werking of bereikbaarheid van de stalling in het gedrang te brengen.

De deputatie gaat aan dit bezwaar en de beoordeling ervan manifest voorbij hoewel de motiveringsplicht op dit punt des te strenger is.

39. Gelet op het bovenstaande was de deputatie in de bestreden beslissing ten onrechte van mening dat de aanvraag in overeenstemming was met de goede ruimtelijke ordening.

Een dergelijke beslissing wijkt af van het normale beslissingspatroon waarbij het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

De deputatie heeft bij het nemen van de bestreden beslissing een manifest onjuist gebruik gemaakt van haar beleidsvrijheid en daardoor kennelijk onredelijk gehandeld. Het redelijkheidsbeginsel is geschonden.

Meteen staat ook vast dat, gelet op het feit dat het redelijkheidsbeginsel een onderdeel is van de materiële motiveringsplicht, de beslissing niet op voldoende draagkrachtige motieven is gesteund.

De deputatie schendt artikel 4.3.1 VCRO, evenals de materiële en formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

...

De verwerende partij repliceert:

“...

De deputatie heeft in haar beslissing eerst de stedenbouwkundige voorschriften van het APA aangehaald en dit voor de agrarische zone type 2 waarin het terrein gelegen is.

Het APA defineert een agrarisch bedrijf namelijk als “een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van produkten door middel van telen van gewassen en/of houden of kweken van dieren. Worden ook aanzien als agrarisch bedrijf de bestaande distribuerende, overwegens niet-produktieve bedrijven welke niet grondgebonden zijn. De normen van leefbaarheid worden bepaald door het bestuur van landinrichting.”

Aangezien de aanvrager 11 paarden houdt en kweekactiviteiten wenst aan te vangen, heeft de deputatie in alle redelijkheid kunnen besluiten dat deze activiteit te beschouwen is als een agrarische activiteit in de zin van het APA. De deputatie oordeelde gerechtvaardigd dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend BPA.

Wat de hoedanigheid van mevrouw De Keijser betreft, is nergens vastgesteld dat zij een landbouwer is en daarom meent verzoekster dat mevrouw De Keijser de aanvraag in het kader van hobby-activiteiten heeft ingediend.

Zij heeft de aanvraag ingediend vanuit de hoedanigheid van eigenaar van het perceel en de paarden. De paardenstal staat in functie van de (para-) agrarische activiteit op het perceel. Het feit dat deze activiteit niet door beide aanvragers wordt uitgeoefend, is niet relevant voor de toetsing aan het APA. De aard van de activiteit is determinerend voor de toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften van het APA en niet de hoedanigheid van mevrouw De Keijser.

Dat de kweekactiviteiten op het moment van de aanvraag nog niet waren begonnen, belet niet om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen in het kader van toekomstige kweekactiviteiten. Bij gelijk welk landbouwbedrijf is er een startpunt en vóór de aanvraag tot de oprichting van constructies om een agrarische activiteit uit te oefenen, zal er steeds sprake zijn van toekomstige activiteiten. In elk geval was de aanvrager al begonnen met het houden van paarden in tijdelijke paardenboxen.

Verzoekers menen dat deze paardenstal een voorwendsel is voor het oprichten van een constructie in functie van het bouwbedrijf. Echter op het terrein zijn al 5 tijdelijke paardenboxen opgericht, zodat de oprichting van een nieuwe ruime stal aannemelijk lijkt. De deputatie heeft dan ook enkel een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een paardenstal. In de mate dat de aanvragers deze stal zouden aanwenden voor hun bouwbedrijf, zou dit een stedenbouwkundig misdrijf uitmaken waartegen handhavend kan worden opgetreden.

De deputatie heeft een redelijke beslissing genomen die draagkrachtig gemotiveerd is.

In het tweede middelonderdeel werpt verzoekster op dat de beoogde verharding met kasseien kennelijk onredelijk is en niet in overeenstemming is met de bestemming agrarische zone type 2.

Vooreerst moet worden opgemerkt dat een verharding in functie staat van de paardenstal, de woning en het bijgebouw en is nodig in het licht van de agrarische activiteit. De verharding is derhalve wel in overeenstemming met de bestemming agrarische zone type 2.

De verharding loopt naar de ingang van de woning, de garage bij de woning, de opslagruimte vooraan de paardenstal, de mestopslagruimte achter de paardenstal en de ingang naar de paardenboxen. De verharding is weliswaar ruimer dan de strikt noodzakelijke toegangen voorzien, maar de omvang van de verharding blijkt niet kennelijk onredelijk voor het kwestieuze terrein (gelet op de grootte ervan). Het is volledig gelegen tussen de gebouwen en de straat en niet in het achtergelegen agrarisch gebied. Op die manier wordt geen bijkomende landbouwgrond aangesneden en kon deze verharding in overeenstemming worden geacht met de goede ruimtelijke ordening.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

A. Geen schending motiveringsplicht

...

Verwerende partij stelt dan ook vast dat tussenkomende partij beschikt over 11 paarden en kweekactiviteiten wenst aan te vangen.

Daarnaast verwijst verwerende partij ter motivering naar meerdere stukken die in het dossier steken, waaruit het agrarische karakter blijkt. Nu in het dossier effectief meerdere stukken zitten die tussenkomende partij heeft toegevoegd, betreft dit geenszins een loutere stijlformule.

Zo kan verwerende partij om te voldoen aan de op haar rustende motiveringsplicht, gebruik maken van een indirecte vorm van motivering door naar andere stukken te verwijzen.

Het is vanuit de materiële motiveringsplicht geenszins onwettig om te verwijzen naar stukken die zich in het dossier bevinden.

Nu uit het verdere betoog van verzoekende partij blijkt dat zij wel degelijk in de mogelijkheid geweest is om kennis te krijgen van de stukken van het dossier en bijgevolg de redenen waarop de bestreden beslissing steunt, kon achterhalen, is het doel van de formele motiveringsplicht bereikt.

Er is dan ook geen sprake van schending van de op verwerende partij rustende motiveringsplicht.

B. Vergunningen hebben een zakelijk karakter.

Stedenbouwkundige vergunningen hebben een zakelijk karakter.

Het komt de vergunningverlenende overheid toe om de overeenstemming met de legaliteitsaspecten en de goede ruimtelijke ordening te beoordelen, los van de persoon van de aanvrager.

Enkel de activiteit die in de betrokken constructie wordt uitgeoefend dient te worden beoordeeld, los van de aanvragers. Deze laatste kunnen immers wijzigen. Al is het uiteraard wel een indicatief element, dat een landbouwer een aanvraag doet voor een stal voor zijn landbouwactiviteit, om de beoogde activiteit na te gaan.

Het is dan ook irrelevant dat de echtgenote/ partner van tussenkomende partij geen landbouwer zou zijn.

Bovendien is het geenszins uitgesloten dat zij als partner zou helpen in het landbouwbedrijf van haar echtgenoot. Indien de redenering van verzoekende partij gevolgd zou moeten worden, zou dit impliceren dat een landbouwer wiens vrouw elders werkt, maar soms helpt in het bedrijf (bijv. melken koeien/ plukken fruit e.d.), nooit een vergunning zou kunnen krijgen, aangezien dit steeds zou moeten worden aangezien als een hobby-activiteit van de echtgenote. Dergelijke redenering gaat uiteraard niet op.

Bovendien is mevr. DE KEIJSER eveneens eigenaar van de grond en beschikt zij vanuit haar hoedanigheid van eigenaar, over een voldoende belang om mee een aanvraag voor de beroepsactiviteiten van haar echtgenoot in te dienen.

C. Het betreft wel degelijk een agrarisch bedrijf

Wanneer de Deputatie een uitspraak moet doen over een vergunningsaanvraag voor een gebouw in een agrarisch gebied, zal de Deputatie in de eerste plaats moeten oordelen of het gebouw een landbouwbestemming heeft.

De Deputatie is er op grond van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet toegehouden haar beslissing formeel, dit is in de beslissing zelf, te motiveren.

Naar analogie met de bepalingen van art. 11.4.1 van het inrichtingsbesluit kan worden gesteld dat conform art. 17 APA de voor het landbouwbedrijf toegestane gebouwen mogelijk zijn, aangezien enkel nieuwe bedrijven voor intensieve veehouderij uitgesloten zijn.

De omvang van het bedrijf speelt hierbij geen rol, het dient echter te gaan om een werkelijk landbouwbedrijf, quod in casu:

De Raad van State stelde in dat verband omtrent de bepalingen van art. 11.4.1 van het inrichtingsbesluit uitdrukkelijk wat volgt:

“Een eerste motief in het bestreden besluit baseert de weigering op het feit dat het bedrijf van de verzoeker slechts “gelegenheidslandbouwactiviteit” en “landbouwactiviteit in nevenberoep” behelst, geen “werkelijk landbouwbedrijf” is en dat de constructie waarvan de regularisatie wordt gevraagd bijgevolg in strijd is met het geldende bestemmingsvoorschrift.

Overeenkomstig artikel 11.4. 1 van het inrichtingsbesluit mogen agrarische gebieden onder meer “de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen” bevatten. Het begrip “bedrijf” in dit bestemmingsvoorschrift is gebonden aan de uitvoering en de toepassing van de wetgeving inzake stedenbouw. Die wetgeving is niet gericht op de organisatie van of het toezicht op de landbouw als economische bedrijvigheid, maar wel op de ordening van het grondgebied en de indeling ervan in gebieden die elk bestemd en dus voorbehouden zijn voor een bepaalde soort van activiteiten zoals bewoning, nijverheid, landbouw enz. Het begrip “bedrijf” kan derhalve niet worden uitgelegd in de zin van “economisch leefbaar bedrijf” Voor de toepassing van art. 11.4.1 van het inrichtingsbesluit moet de overheid die op een bouwaanvraag op grond van deze bepaling beschikt enkel nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt om een werkelijk landbouwbedrijf gaat m.a.w. of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de betrokken bouwwerken wel degelijk een landbouwbestemming hebben.

Door uit de kleinschaligheid van de landbouwactiviteit af te leiden dat de aanvraag niet voldeed aan de bestemmingsvoorschriften inzake agrarisch gebied, gaat het eerste weigeringsmotief uit van een verkeerde interpretatie van het begrip “voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen” in de zin van artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit en vormt het bij gevolg geen deugdelijk motief”

Het begrip “bedrijf” dient verstaan te worden in het raam van de VCRO, m.a.w. in een strikte ruimtelijke ordeningslogica, zijnde een werkelijk landbouwbedrijf. Net als de Stedenbouwwet, het Ruimtelijke Ordeningsdecreet is de VCRO “geen wet tot Organisatie van of toezicht op de landbouw als economische bedrijvigheid” “doch op de ordening van het grondgebied en de indeling ervan in gebieden die elk bestemd en dus voorbehouden zijn voor een bepaalde soort van activiteiten zoals bewoning, nijverheid, landbouw enz.”

Uw Raad oordeelde reeds in eenzelfde zin:

“Het begrip “leefbaar bedrijf” in artikel 11.4. 1 van het Inrichtingsbesluit is gebonden aan de uitvoering en de toepassing van de wetgeving inzake stedenbouw en is niet gericht op de organisatie of het toezicht op de landbouw als economische bedrijvigheid”.

Het begrip “bedrijf” kan dus niet uitgelegd worden in de zin van “economisch leefbaar bedrijf” nog minder in de zin van een “economisch leefbaar beroepslandbouwbedrijf”.

De enige vraag die bijgevolg dient te worden beantwoord is de vraag of de aangevraagde werken kaderen in een daadwerkelijke landbouwbedrijvigheid.

De beschouwingen die in het advies van het de provinciale dienst Landbouw en platteland wordt gemaakt zijn bijgevolg irrelevant. Ook de beschouwingen in het advies van het departement duurzame landbouwwontwikkeling zijn niet relevant, aangezien hierbij enkel wordt getoetst aan de bepalingen van de omzendbrief 2002/01, maar de mogelijkheid dat het zou gaan om een beroepsactiviteit, verkeerdelijk niet werd onderzocht.

Een bedrijfsactiviteit die bestaat uit het fokken van paarden is een agrarische activiteit, dit zelfs indien dit niet het hoofdberoep zou zijn van de aanvrager. Geen enkele wettelijke bepaling vereist een minimaal aantal paarden.

Artikel 17 APA laat alle agrarische activiteiten, zowel grond gebonden, niet grondgebonden en para-agrarische bedrijven toe.

Het komt het vergunningverlenend bestuursorgaan toe na te gaan of er uit stedenbouwkundig oogpunt wel sprake is van een werkelijk agrarisch bedrijf of para-agrarisch bedrijf, dan wel of de gebouwen een andere bestemming gaan krijgen.

In casu staat vast dat de aanvrager op het ogenblik dat de vergunning verleend werd, dus nog los van de beoogde activiteit, reeds beschikt over 11 paarden.

De nodige stukken daaromtrent werden reeds bij de aanvraag gevoerd.

Daarnaast heeft tussenkomende partij aangetoond dat zij in totaal 5,2 Ha een weiden in gebruik hebben.

Tevens werd aangetoond dat landbouw wel degelijk voor tussenkomende partij een beroepsactiviteit vormt, hij hiervoor over de nodige erkenningen (Kbo, sociale zekerheid,...) beschikt en ook ter zake een boekhouding van de gevoerde activiteit kan voorleggen.

Terecht concludeerde verwerende partij dan ook dat het ging om een landbouwactiviteit.

De stelling dat het niet duidelijk is of verwerende partij meent dat het gaat om een ‘(niet) grondgebonden’ of ‘para-agrarisch bedrijf’ is bijgevolg geenszins relevant, nu het gaat om een agrarische activiteit, die op zich thuis hoort in agrarisch gebied. Bovendien worden ‘(niet) grondgebonden’ en ‘para-agrarische bedrijven’ op gelijke voet behandeld in art. 17 APA.

Om voormelde redenen zijn alle argumenten inzake het al dan niet beroepsmatig karakter van de bestaande activiteit niet relevant.

Bovendien dient niet de bestaande activiteit te worden beoordeeld, maar wel de beoogde activiteit. Het is geenszins onredelijk om rekening te houden met toekomstige kweekactiviteiten. Immers zou het louter toestaan van een stal voor het huidig aantal paarden, steeds zorgen voor een te kort aan plaatsen zodra tot kweek wordt overgegaan.

De Deputatie heeft kennis genomen van het standpunt van het Departement Landbouw en Visserij, maar heeft alsnog beslist de vergunning te verlenen omwille van het aantal paarden en de toegevoegde stukken. De Deputatie stelt vast dat er ten minste 11 paarden zijn, wat op zich reeds volstaat als een agrarische activiteit.

De Deputatie is inderdaad niet ingegaan op de verenigbaarheid met de normen van de omzendbrief RO2002/01, maar hoefde dit ook niet te doen, aangezien het duidelijk was dat het in casu ging om een agrarische activiteit gaat en niet om een hobby-activiteit. De enkele vaststelling dat het gaat om een fokkerij met 11 paarden volstaat om het bedrijf als agrarisch bedrijf te beoordelen.

In het licht van dit gegeven is het oordeel van de Deputatie dat het gaat om een in een agrarisch gebied toelaatbaar bedrijf niet kennelijke onredelijk. De formele motivering volstaat.

Immers reiken de vereisten van de formele motiveringsverplichting zoals die volgen uit de wet van 29 juli 1991 niet zover dat zij een vergunningverlenend bestuursorgaan dat uitspraak doet in administratief beroep, verplichten tot het punt per punt beantwoorden van de beroepsargumenten. Het volstaat dat de verwerende partij in haar vergunningsbeslissing duidelijk en op afdoende wijze de redenen aangeeft die haar verantwoordt, zodat een belanghebbende zich met kennis van zaken kan verweren tegen de beslissing.

Eveneens zijn eerdere aanvragen op het perceel terzake irrelevant, aangezien de vergunningverlenende overheid volgens vaste rechtspraak beperkt is door het voorwerp van de aanvraag. Nergens blijkt uit de aanvraag dat een ander gebruik dan een agrarisch wordt beoogd.

De insinuaties van verzoekende partij dat de betreffende stal zou worden ingeschakeld in het kader van een bouwonderneming, rusten op louter ongefundeerde speculaties en behoren bovendien tot het domein van handhaving.

Uit al het bovenstaande dient te worden afgeleid dat de aangehaalde bepalingen niet geschonden zijn en het eerste onderdeel van het tweede middel ongegrond is.

...

Weerlegging van het tweede onderdeel

...

Verwerende partij oordeelt binnen haar toegekende appreciatiemarge dat de verharding weliswaar ruim is. Echter is deze aan de voorzijde gelegen, waarbij een verbinding wordt gemaakt tussen alle bestaande gebouwen op het perceel:

...

Bovendien is de verharding effectief gelegen tussen de gebouwen en de straat en niet in het achter gelegen agrarisch gebied, zodat geen bijkomende landbouwbelangen worden geschaad.

Verzoekende partij toont niet aan dat de motieven van verwerende partij onjuist zouden zijn.

Verwerende partij heeft dan ook binnen de grenzen van de haar toegekende appreciatiemarge geoordeeld dat de verharding op de betreffende plaats kon worden opgericht.

Evenmin is de bestreden beslissing kennelijk onredelijk. Op de betreffende plaats is reeds een ruime oprit aanwezig:

...

Bovendien gaven de aanvragers ook in de beschrijvende nota bij de aanvraag aan waarom de betreffende verharding noodzakelijk was:

De bestaande grindverharding wordt vervangen door kasseien. De grote oppervlakte aan verharding wordt geplaatst omwille van volgende redenen:

- Verharding naar de woning voor toegang tot de voordeur (midden van de woning) en toegang tot de garages (achteraan de woning)*
- Verharding langs de linkerzijde van de stalling voor de toegang tot de stalling*
- Verharding aan de voorzijde van de stalling*

(‘ Beplanting voor de stalling is niet mogelijk omdat de paarden hier dan van kunnen eten.

+ De zone is nodig voor het lossen van het hooi. We halen jaarlijks een groot aantal pakken hooi binnen van gras van eigen teelt op percelen in Zaffelare en Lochristi die we huren van Dhr. & Mevr, De Keijser —Matthijs. De totale oppervlakte van deze percelen is 1,94 hectare,

De loonwerker heeft deze oppervlakte voor de stalling nodig om de pakken te kunnen binnenhalen met de grote landbouwvoertuigen.

- De verharding lang de rechterzijde van de stalling is noodzakelijk voor de toegang tot de stalling en voor het ledigen van de mestopvang en de opvangput voor de mestsappen.*

Nu de bestreden beslissing ook in het licht van de noodzaak voor de bedrijfsvoering en de efficiënte organisatie ervan, zoals blijkt uit de beschrijvende nota bekeken dient te worden, is deze geenszins kennelijk onredelijk.

Uit al het bovenstaande dient te worden afgeleid dat de aangehaalde bepalingen niet geschonden zijn en het eerste onderdeel van het tweede middel ongegrond is.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

19. Vooreerst merkt de verzoekende partij op dat het gegeven dat de aanvragers 11 paarden zouden houden niet volstaat om het professionele agrarische karakter van de aanvraag aan te tonen. Deze 11 paarden kunnen ook louter hobbymatig worden gehouden (zoals ook meermaals in het administratief dossier en de verantwoordingsnota van de aanvragers wordt aangegeven).

20. Waar de tussenkomende partij stelt dat de “insinuaties en speculaties” over het inschakelen van de stal in het kader van de bouwonderneming van de tussenkomende partij zou behoren tot het domein van de handhaving, waar de verwerende partij eveneens naar verwijst, stelt de verzoekende partij dat er geen sprake is van insinuaties en speculaties.

De historiek van het dossier en het feit dat de zetel van de bouwonderneming werd geplaatst op hetzelfde adres waarop de voorliggende aanvraag betrekking heeft, toont uitdrukkelijk aan dat er geen sprake is van insinuaties en speculaties.

Indien uit (de historiek van) het dossier duidelijke elementen blijken die aantonen dat het aangevraagde een vals voorwendsel uitmaakt om iets anders onder te brengen in hetgeen wordt aangevraagd, dient de vergunningverlenende overheid zich terughoudend op te stellen en des te zorgvuldiger onderzoeken en motiveren waarom ze van mening is dat hetgeen wordt aangevraagd voor een stedenbouwkundige vergunning in aanmerking komt.

Dit betreft niet (louter een zaak van) de handhaving maar behoort eveneens tot het zorgvuldig beoordelen en onderzoeken van hetgeen wordt aangevraagd.

De vergunningverlenende overheid dient zich te vergewissen van de ware toedracht van het aangevraagde en dient alle elementen van het dossier, zowel in feite als in rechte, zorgvuldig te onderzoeken.

In casu ligt dergelijke zorgvuldige en redelijke beslissing geenszins voor.

21. *De verwerende partij kan niet worden gevolgd waar ze stelt dat de aard van de activiteit determinerend zou zijn en niet de hoedanigheid van mevrouw De Keijser.*

In de bestreden beslissing wordt de hoedanigheid van de tussenkomende partij (nl. landbouwer in bijberoep) wel van doorslaggevend belang geacht om te stellen dat er sprake zou zijn van een agrarische, minstens para-agrarische activiteit: “de appellant voegt bij zijn beroepschrift bijkomende documenten om aan te tonen dat hij wel degelijk landbouwer in bijberoep is. Uit dit alles volgt dat de activiteit te beschouwen is als een agrarische activiteit, minstens een para-agrarische activiteit”.

In de bestreden beslissing wordt niet afdoende onderzocht/gemotiveerd waarom de hoedanigheid van de ene appellant-aanvrager (zijnde de tussenkomende partij) wel van doorslaggevend belang is om te stellen dat er sprake is van een agrarische, minstens para-agrarische activiteit terwijl dit voor de hoedanigheid van mevrouw De Keyser (waarvan de verwerende partij in haar antwoordnota uitdrukkelijk stelt dat nergens werd vastgesteld dat zij een landbouwer zou zijn), zijnde tweede appellant-aanvrager, niet van belang zou zijn. De verwerende partij meet op dit punt met twee maten en twee gewichten. Dit getuigt niet van een zorgvuldige, afdoende gemotiveerde en redelijke beslissing waarbij dergelijk zaken, gelet op de procedure in eerste aanleg, des te strenger dienden te worden beoordeeld.

De tussenkomende partij stelt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben maar hij kan niet worden gevolgd waar hij stelt dat hieruit zou volgen dat de aanvraag dient te worden beoordeeld los van de persoon van de aanvrager. Dit is tegenstrijdig met hetgeen in de bestreden beslissing wordt uiteengezet waarbij net uit de hoedanigheid van één van de aanvragers (nl. de tussenkomende partij) zou volgen dat de activiteit als een agrarische, minstens para-agrarische activiteit te beschouwen zou zijn terwijl de hoedanigheid van de andere aanvrager (nl. mevrouw De Keijser) niet wordt beoordeeld/betrokken in de bestreden beslissing. Dat dit geen onbelangrijk gegeven uitmaakt, werd in de procedure in eerste aanleg duidelijk naar voren gebracht waar werd gesteld dat de aanvraag betrekking heeft op hobby-activiteiten.

De tussenkomende partij stelt ten onrechte dat er geen schending zou voorliggen op de motiveringsplicht.

De verzoekende partij verwijst voor het overige naar hetgeen ze op dit punt in haar verzoekschrift heeft uiteengezet.

22. *De tussenkomende partij kan niet worden gevolgd waar hij stelt dat enkel dient te worden nagegaan of de werken kaderen binnen een “daadwerkelijke landbouwbedrijvigheid” en verwijst naar een arrest van de Raad van State in verband met artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit.*

In casu is artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit niet van toepassing, maar dient de aanvraag te worden getoetst aan artikel 17 APA Lochristi. Louter omwille van deze reden is de verwijzing naar het arrest van de Raad van State niet relevant.

Nog los van het feit dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet onderzoekt/motiveert of er sprake zou zijn van een (niet) grondgebonden bedrijf of para-agrarisch bedrijf (de verzoekende partij verwijst op dit punt naar hetgeen ze in haar verzoekschrift heeft uiteengezet), moet worden vastgesteld dat volgens de bepalingen van het APA (zoals uiteengezet in het verzoekschrift) de leefbaarheid van het bedrijf dient te worden beoordeeld.

Zoals in het verzoekschrift werd uiteengezet, onder meer met betrekking tot de vermeende kweekactiviteiten, de historiek van het dossier en de voor het eerst in graad van administratief beroep gevoegde bijkomende stukken, is de verwerende partij ten onrechte van mening dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald artikel 17 APA Lochristi, minstens is de motivering op dit punt niet afdoende en diende rekening te worden gehouden met de omzendbrief RO/2002/01 of diende een afdoende en strengere motivering te worden gegeven waarom de andersluidende standpunten uit het dossier niet konden gevolgd worden.

23. *De verzoekende partij verwijst voor het overige naar hetgeen ze in haar verzoekschrift heeft uiteengezet waarbij uitvoerig en afdoende werd aangegeven dat de bestreden beslissing de in dit onderdeel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.*

...

26. *Waar de verwerende partij stelt dat “de omvang van de verharding niet kennelijk onredelijk zou zijn voor het kwestieuze terrein gelet op de grootte ervan” geeft ze in haar antwoordnota een bijkomende motivering die niet in de bestreden beslissing is terug te vinden.*

Bij de beoordeling van de wettigheid van het bestreden besluit kan enkel rekening worden gehouden met de motieven van het bestreden besluit en niet met argumentatie aangebracht in (latere) procedurestukken voor uw Raad (zie onder meer Rvvb 21 mei 2013, nr. A/2013/0262 in de zaak 1112/0774/A/4/0694; Rvvb 30 mei 2012, nr. A/2012/0216 in de zaak 1112/0166/A/4/0134).

Met de bijkomende motivering in de antwoordnota van de verwerende partij, waarbij dit motief niet in de bestreden beslissing werd opgegeven, kan uw Raad geen rekening houden.

27. *Op het punt waar de tussenkomende partij stelt dat reeds een oprit aanwezig is op het desbetreffende perceel, verliest hij uit het oog dat deze oprit wordt omringd door ruime groene oppervlaktes (zoals ook duidelijk te zien op de door de tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting gevoegde foto).*

28. *De verzoekende partij verwijst voor het overige naar hetgeen ze in haar verzoekschrift heeft uiteengezet waarbij uitvoerig en afdoende werd aangegeven dat de*

bestreden beslissing de in het tweede onderdeel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het tweede middel wordt door de verzoekende partij in ondergeschikte orde aangevoerd, in de mate dat het eerste middel ongegrond zou worden bevonden, en bestaat uit twee onderdelen.

2.

Eerste onderdeel.

2.1

In het eerste onderdeel voert de verzoekende partij op grond van diverse argumenten aan dat de verwerende partij ten onrechte het aangevraagde als een agrarische activiteit beschouwt, minstens dat de bestreden beslissing op dat punt niet afdoende is gemotiveerd.

2.2

Vooreerst stelt de verzoekende partij, na het citeren van diverse bepalingen van het toepasselijk APA, dat de verwerende partij niet nagaat of en welke bepalingen van dit plan van toepassing zijn en of het aangevraagde hiermee in overeenstemming is. De formele motiveringswet vereist echter niet dat in een vergunningbesluit een uitdrukkelijk onderzoek wordt gedaan van elk mogelijk toepasselijk stedenbouwkundig voorschrift. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn. Aan deze voorgeschreven motiveringsplicht is voldaan, wanneer de stedenbouwkundige vergunning op een duidelijke wijze de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het voor de aanvrager of belanghebbende derden mogelijk is met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing op te komen.

2.3

Vervolgens argumenteert de verzoekende partij dat de bestreden beslissing steunt op het bijberoep als landbouwer van de aanvrager, terwijl de aanvraag tevens is ingediend door mevrouw Sofie De Keyser die geen landbouwer is in bijberoep.

De verwerende partij komt in de bestreden beslissing tot de conclusie dat de aanvraag te beschouwen is als een agrarische activiteit, mede op grond van bijkomende documenten gevoegd bij het administratief beroepsschrift om aan te tonen dat “appellant” landbouwer in bijberoep is. Het louter gegeven dat de aanvraag is ingediend door “de heer en mevrouw Vanryckehem – De Keyser” vities de conclusie van de verwerende partij niet dat de aanvraag kadert in een agrarische activiteit, zelfs indien moet vastgesteld worden dat niet elke aanvrager als landbouwer kan beschouwd worden.

2.4

De verzoekende partij betwist tevens de motivering in de bestreden beslissing dat de aanvraag kadert in een professionele agrarische activiteit. Volgens de verzoekende partij weegt de vereiste van een formele motivering op dat punt zwaarder aangezien in eerste administratieve aanleg is uitgegaan van het hobbymatig karakter van de aanvraag en besloten werd tot een te grote stalling.

De verwerende partij stelt vast dat het betrokken terrein is gelegen in een agrarische zone type 2 volgens het APA Lochristi en citeert vervolgens de artikelen 17.1 “Bestemming” en 17.2 “Gegevens” van dit algemeen plan van aanleg.

Artikel 17.1 “Bestemming” bepaalt:

*“Zone voor alle agrarische activiteiten, zowel grondgebonden als niet-grondgebonden bedrijven en para-agrarische bedrijven (zie Art. 1.4.12)
Zijn verboden: nieuwe bedrijven voor intensieve veehouderij.”*

Uit deze bepaling volgt dat alle agrarische activiteiten zijn toegelaten, behalve “nieuwe bedrijven voor intensieve veehouderij”.

Artikel 17.2 “Gegevens” bevat voorschriften over de inplanting en hoogte van mogelijke gebouwen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen.

Het APA Lochristi bevat onder artikel 1.4 “definities”, waaronder artikel 1.4.2 “Agrarisch bedrijf”, waarvan de definitie als volgt luidt:

*“Een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van produkten door middel van telen van gewassen en/of houden of kweken van dieren.
Worden ook aanzien als agrarisch bedrijf de bestaande distribuerende, overwegend niet-produktieve bedrijven welke niet grondgebonden zijn.
De normen van leefbaarheid worden bepaald door het bestuur van landinrichting.”*

Een “Bedrijfsgebouw” wordt in artikel 1.4.5 als volgt gedefinieerd:

“Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meerdere bedrijfsactiviteiten.”

De verwerende partij steunt haar conclusie dat de aanvraag - met name het oprichten van een stalgebouw - kadert in een agrarische activiteit op het gegeven (1) dat de aanvrager in het bezit is van 11 paarden en kweekactiviteiten wenst aan te vangen en (2) dat de aanvrager landbouwer in bijberoep is.

Het “kweken van dieren” wordt in artikel 1.4.2 uitdrukkelijk beschouwd als een agrarisch bedrijf. Daarnaast stelt de verwerende partij bijkomend vast dat de aanvrager landbouwer in bijberoep is. De verzoekende partij kan derhalve niet gevolgd worden dat de verwerende partij niet heeft onderzocht of het aangevraagde (wel degelijk) een landbouwbestemming heeft.

De loutere bewering van de verzoekende partij, verwijzend naar “de voorgeschiedenis van de aanvraag”, dat de landbouwactiviteit van de aanvrager “eerder een dekmantel” is, doet geen afbreuk aan de vorige vaststelling. Er moet overigens vastgesteld worden dat in de verantwoordingsnota bij de aanvraag uitdrukkelijk wordt gesteld dat, na een eerdere geweigerde aanvraag voor bestemmingswijziging, de aanvragers een nieuwe locatie hebben gevonden voor hun bouwbedrijf.

Het is niet duidelijk waarop de verzoekende partij steunt om te stellen dat de verwerende partij had moeten nagaan of er sprake is van een ‘leefbaar’ bedrijf. De partijen lijken wat dit betreft te verwijzen naar rechtspraak van de Raad van State, die echter betrekking heeft op artikel 11, 4.1, eerste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen dat bepaalt:

“
...

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.

...”

Uit deze bepaling volgt dat een bedrijfswoning in agrarisch gebied enkel toegelaten is indien deze woning integrerend deel uitmaakt van een ‘leefbaar’ bedrijf. De betrokken aanvraag heeft geen betrekking op een bedrijfswoning en bovendien is de bepaling niet van toepassing op de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing. Minstens moet vastgesteld worden dat er niet betwist wordt dat, niet de voorschriften van het gewestplan, maar wel de voorschriften van het APA Lochristi van toepassing zijn op de aanvraag.

De rechtspraak van de Raad van State waarin een “leefbaar bedrijf” geïnterpreteerd wordt als “een volwaardig agrarisch bedrijf”, waaraan de Raad van State toevoegt dat de overheid, die over een bouwaanvraag op grond van de geciteerde 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 en of het voorliggende ontwerp geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet in een agrarisch gebied thuishoort en stelt dat de correcte stelling dat het begrip “leefbaar bedrijf” niet uit puur economisch oogpunt mag worden getoetst, heeft betrekking op artikel 11, 4.1, eerste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972.

Het middel van de verzoekende partij is niet in die mate ontwikkeld dat kan beoordeeld worden of deze rechtspraak te transponeren valt in onderliggende zaak. Het louter citeren van bepalingen van het APA, zoals de verzoekende partij doet, kan niet beschouwd worden als het ontwikkelen van een middel waarin wordt aangetoond dat de verwerende partij in de onderliggende zaak diende na te gaan dat de bedrijfsactiviteit betrekking heeft op een leefbaar bedrijf.

2.5

De verzoekende partij betwist nog het gegeven dat de aanvraag in het teken staat van een bestaande professionele landbouwactiviteit. Deze passus in de bestreden beslissing staat in de overwegingen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en maakt geen deel uit van de beoordeling van de “juridische aspecten”. Het is voldoende duidelijk dat deze passus geen betrekking heeft op de kweekactiviteiten die de aanvrager wenst aan te vatten, maar enkel kan betrekking hebben op zijn bestaande activiteiten als landbouwer in bijberoep.

Het feit dat de kweekactiviteiten nog moeten worden aangevat, staat er niet aan in de weg dat deze activiteit wordt beschouwd als een agrarische activiteit.

2.6

De kritiek van de verzoekende partij op de beoordeling in de bestreden beslissing dat er “minstens” sprake is van een para-agrarische activiteit, kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. De verzoekende partij slaagt er immers niet in de onwettigheid aan te tonen van de vaststelling in de bestreden beslissing dat de aanvraag betrekking heeft op een agrarische activiteit. Indien de bestreden beslissing kan steunen op deze vaststelling, is de overweging dat de activiteit “minstens een para-agrarische activiteit” niet verder relevant in het kader van de wettigheidstoets van de bestreden beslissing.

2.7

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

3.

Tweede onderdeel

3.1

In het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat een verharding met kasseien van ongeveer 930 m² kennelijk onredelijk is voor een zonevreemde woning en een stal voor 11 paarden en dit niet in overeenstemming is met de bestemming agrarische zone type 2. Bovendien wordt volgens de verzoekende partij voorbijgegaan aan het bezwaar dat zij heeft aangevoerd tijdens het openbaar onderzoek en door het college van burgemeester en schepenen gegrond werd bevonden.

3.2

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.3

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Bij de beoordeling van de wettigheid van het bestreden besluit kan enkel rekening worden gehouden met de motieven van het bestreden besluit en niet met argumentatie aangebracht in latere procedurestukken.

2.4

Het college van burgemeester en schepenen heeft in eerste administratieve aanleg het bezwaar over de te omvangrijke verharding als volgt gegrond verklaard:

“Het bezwaar omtrent de grote oppervlakte aan kasseienverharding is gegrond. Er wordt voorzien in een oppervlakte van 930 m² aan kasseienverharding. Er wordt echter zeer veel verharding aangelegd die op het eerste zich overbodig is voor een zonevreemde woning met een stalling voor 11 paarden. Zo kan een groot deel van de verharding voor de woning en de stalling worden weggelaten en groen worden aangelegd, zonder de werking of bereikbaarheid van de stalling met vrachtwagen (voor lossen hooi) in het gedrang te brengen.”

De verwerende partij overweegt met betrekking tot de verharding dat deze ruim is, maar gelegen tussen de gebouwen en de straat en niet in het achter gelegen agrarisch gebied, zodat geen bijkomende landbouwbelangen worden geschaad.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat deze overweging geen afdoende verantwoording kan vormen voor de omvang van de verharding. Het loutere feit dat de verharding niet gelegen is in achter gelegen agrarisch gebied, kan immers geen antwoord bieden op het gegeven dat de gevraagde verharding (te) ruim is in het licht van de concrete aanvraag.

De conclusie van het voorgaande is dat, in het licht van de omstandigheden van de zaak, de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat met betrekking tot de aangevraagde verharding.

Het tweede middelonderdeel is gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In het derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.19 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen:

“ ...

42. De bestreden beslissing legt volgende voorwaarde op:

“Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan in functie van de agrarische activiteit van appellant en onder de voorwaarde dat na realisatie van de stal de tijdelijke paardenboxen zo snel mogelijk uit de weide verwijderd moeten worden.”

...

43. Vooreerst dient te worden vastgesteld dat de voorwaarde stelt dat de na de realisatie van de stal de tijdelijke paardenboxen “zo snel mogelijk” uit de weide verwijderd moeten worden.

De aanvragers kunnen m.a.w. zelf een invulling geven aan het begrip “zo snel mogelijk” terwijl de voorwaarde geen enkele concrete termijn oplegt wanneer de tijdelijke paardenboxen dienen te worden verwijderd. Het begrip “zo snel mogelijk” is voor iedere persoon verschillend en kan tot vele interpretaties aanleiding geven. Dienen de tijdelijke paardenboxen te worden verwijderd op dezelfde dag als de realisatie van de stal (waarbij dan ook de vraag kan worden gesteld wanneer er sprake is van ‘de realisatie van de stal’: houdt dit enkel de stal op zich in of ook de mestopvang, de verharding met kasseien die voor de toegang tot de stal zorgen,...) of binnen een week of binnen een maand,... Dit wordt geenszins concreet en precies met de voorwaarde opgelegd.

Een dergelijke veel te algemeen geformuleerde voorwaarde laat aan de begunstigde van de vergunning toe om bij de uitvoering van de vergunning de opgelegde verplichting naar eigen goeddunken in te vullen.

Er is geen sprake van een voorwaarde die voldoende precies is.

*44. Daarnaast is voor de afbraak/de sloop van de (wederrechtelijk) opgetrokken tijdelijke paardenboxen een stedenbouwkundige vergunning vereist. Hiervoor dient een aanvraag te worden ingediend bij het vergunningverlenende overheid die hierover een beslissing dient te nemen na de aanvraag te hebben beoordeeld. Aan de vergunningverlenende overheid wordt een beoordelingsruimte gelaten om over de aanvraag tot het slopen/verwijderen van deze tijdelijke paardenboxen een oordeel te vellen. De uitvoering van de vergunde handelingen wordt met het opleggen van de voorwaarde afhankelijk gemaakt van een bijkomende beoordeling door de overheid. De deputatie kwam dan ook tot een kennelijk onredelijke, onzorgvuldige en niet (afdoende) gemotiveerde voorwaardelijke beslissing. De bestreden beslissing schendt artikel 4.2.19 VCRO en de overige aangehaalde bepalingen en beginselen.
...”*

De verwerende partij repliceert:

*“...
De deputatie heeft als voorwaarde opgelegd dat "na realisatie van de stal de tijdelijke paardenboxen zo snel mogelijk uit de weide verwijderd moeten worden".*

Het middel heeft betrekking op de zinsnede "zo snel mogelijk na de realisatie van de stal".

Deze zinsnede maakt het tijdstip van de verwijdering van de tijdelijke paardenboxen duidelijk. Er kan met voldoende precisie worden uitgemaakt wat er juist als voorwaarde werd opgelegd, zodat bezwaarlijk kan worden gesteld dat de aanvragers deze voorwaarde naar eigen goeddunken kunnen invullen.

De tijdelijke paardenboxen waren wederrechtelijk opgericht in afwachting van de nieuwe stal, zodat het slopen ervan het ongedaan maken inhoudt van de wederrechtelijke oprichting. De nieuwe stal is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening in zoverre de thans bestaande paardenboxen (die dezelfde functie vervullen als de aangevraagde stal) worden verwijderd. Dit behoeft geen bijkomende stedenbouwkundige vergunning. De voorwaarde is dus niet afhankelijk gemaakt van het verkrijgen van een andere vergunning en de uitvoering van de vergunde handelingen is ook niet afhankelijk van een bijkomende beoordeling door de overheid.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

A. De voorwaarde is duidelijk.

De paardenboxen die gestald staan op de weide aan de achterzijde van het perceel dienen voor de noodopvang van de paarden, in afwachting van de oprichting van de stal.

Het is echter duidelijk dat de noodopvang niet meer nodig is, zodra de stal zal worden opgericht. De boxen kunnen bijgevolg verwijderd worden zodra de stal werd opgericht en de paarden werden verplaatst.

Vanuit deze terechte optiek is de voorwaarde dan ook niet voor interpretatie vatbaar en is deze duidelijk.

De voorwaarde kan dan ook correct worden geïnterpreteerd en is geenszins onduidelijk.

B. De sloop van de tijdelijke paardenboxen is vrijgesteld van de vergunningsplicht.

Ten onrechte stelt verzoekende partij dat het slopen van de paardenboxen onderworpen zou zijn aan een stedenbouwkundige vergunning.

Immers is conform art. 13.2 Vrijstellingenbesluit geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor:

Art. 13.2. Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de volledige afbraak van vrijstaande bouwwerken of constructies, op voorwaarde dat aan al de volgende vereisten voldaan is:

1° het betreft geen kleine elementen en constructies, geïsoleerd of deel uitmakend van een geheel, die van belang zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving, een volkskundige, historische of esthetische waarde hebben, als referentie dienen voor de bevolking van een buurt of wijk, of bijdragen tot het gevoel van een plaatselijke bevolking tot een bepaalde plek te behoren, zoals fonteinen, kiosken, pompen, putten, kruisen, calvaries, veldkapellen, standbeelden, wegwijzers, schandpalen, grenspalen, mijlpalen, lantaarnpalen, uurwerken, klokkenspelen, zonnewijzers, hekkens, omheiningsmuren, luifels, graven, herkenningstekens van merkwaardige gebeurtenissen uit het verleden, balies, straatmeubilair, waterkunstwerkjes, bakhuizen, houtskeletbouw, koetshuizen, orangerieën, priëlen, ijskelders;

2° het betreft geen gebouwen of constructies die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, opgesteld met toepassing van artikel [4.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed];

3° de grondoppervlakte bedraagt minder dan 100 vierkante meter.

Aangezien aan alle vooropgestelde voorwaarden voldaan wordt, is de sloop vrijgesteld van vergunning.

Het uitvoeren van de vergunning is derhalve niet afhankelijk van het verkrijgen van een andere stedenbouwkundige vergunning.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

32. *De tussenkomen de partij is van mening dat aan alle voorwaarden van artikel 13.2 Vrijstellingenbesluit zou zijn voldaan.*

Het is geenszins duidelijk of bv. zou voldaan zijn aan de voorwaarde dat de grondoppervlakte minder dan 100m² zou bedragen.

De “tijdelijke” paardenboxen die wederrechtelijk werden opgetrokken zijn op een betonnen sokkel geplaatst en de betonnen oppervlakte is vermoedelijk meer dan 100m².

Er kan niet zonder meer worden aangenomen dat toepassing zou kunnen worden gemaakt van het Vrijstellingenbesluit.

33. *De verzoekende partij verwijst voor het overige naar hetgeen ze in haar verzoekschrift uitvoerig heeft uiteengezet.*

De verwerende en de tussenkomen de partij maken geenszins aannemelijk dat er sprake zou zijn van een voorwaarde die voldoende precies zou zijn of dat de uitvoering van de vergunde handelingen geen bijkomende beoordeling door de overheid zou behoeven.

De bestreden beslissing schendt artikel 4.2.19 VCRO en de overige aangehaalde bepalingen en beginselen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In haar derde middel bekritiseert de verzoekende partij de voorwaarde in de bestreden beslissing dat na realisatie van de stal de tijdelijke paardenboxen zo snel mogelijk uit de weide verwijderd moeten worden. Bovendien zou de sloop van de bestaande stallen vergunningsplichtig zijn.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de begunstigde van de vergunning deze voorwaarde naar eigen goeddunken kan invullen.

2.

Nog daargelaten de vraag of er sprake is van een sloop van een constructie, dan wel van verwijdering van tijdelijke paardenboxen, moet vastgesteld worden dat de voorwaarde in de bestreden beslissing – die verplicht na te leven is – geen bijkomende stedenbouwkundige vergunning noodzaakt. De bestreden beslissing omvat immers, door het opleggen van de voorwaarde, voor zover noodzakelijk, een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de bestaande stalling in de weide.

Evenmin kan het standpunt van de verzoekende partij gevolgd worden dat de voorwaarde te algemeen is geformuleerd. Het is voldoende duidelijk dat het in gebruik nemen van de nieuwe stalling moet gepaard gaan met het verwijderen van de bestaande stalling in de weide.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om '*in bijkomende orde en in voorkomend geval*' de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Sebastiaan VANRYCKEGHEM is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van paardenstallen op een perceel gelegen te 9080 Zeveneken (Lochristi), Eikstraat 23 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nr. 642c.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, 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 22 november 2016 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ