

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0072 van 17 februari 2015  
in de zaak 1011/0901/A/8/0840

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves FRANCOIS  
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

■■■■■  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Katia BOUVE  
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 juni 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 19 mei 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 8 februari 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een paardenkliniek na het slopen van bestaande bebouwing en het aanleggen van een toegangsweg.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 7 november 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 november 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Katia BOUVE die verschijnt voor de tussenkomenende partij zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

██████ verzoekt met een aangetekende brief van 14 juli 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 17 augustus 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

## **IV. FEITEN**

Op 5 oktober 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van ██████ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een paardenkliniek na het slopen van bestaande bebouwing en het aanleggen van een toegangsweg

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan 'Diksmuide-Torhout', gelegen in agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 november 2011 tot en met 6 december 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 28 januari 2011 het volgende ongunstig advies:

“  
...

**BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Uit de voorgelegde stukken blijkt dat er heel wat voedingssupplementen en medicatie worden verkocht (vooral aan Franse paardenhouders) en dat de aanvrager een managementvergoeding aanrekent aan de dierenkliniek [REDACTED] te [REDACTED] ([REDACTED]).*

*In tegenstelling tot wat de omzendbrief dd. 08.07.1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (gewijzigd via omzendbrief dd. 25/01/2001 en 25/10/2002) voor veeartsenijkundige klinieken met stallen vooropstelt, is er niet aangetoond dat voorliggende paardenkliniek zich uitsluitend richt op de verzorging van paarden en dat de klinieklokalen en de bijhorende stallen voldoende omvangrijk zijn opdat de aanvragende veearts meer dan 50 % van zijn beroepsarbeid zou kunnen uitoefenen binnen de kliniek.*

*Er werd bijgevolg niet aangetoond dat de aanvraag betrekking heeft op professionele para-agrarische activiteiten.*

*Gelet op de grote volume-uitbreiding en gelet op het feit dat men de functie van het herbouwde volume wenst te wijzigen, kan voorliggende aanvraag niet in overeenstemming worden gebrakt met de basisrechten inzake zonevreemde constructies uit de Vlaamse Codex (art. 4.4.10 t.e.m. art. 4.4.23) en het besluit van de Vlaamse regering dd. 28/11/2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.*

*Er wordt aangesloten bij het ongunstige advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling.*

*Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de aanvraag stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is. Het voorliggende kan enkel worden aanvaard indien de activiteiten als para-agrarisch kunnen worden beschouwd.*

*Bij een mogelijke, nieuwe stedenbouwkundige aanvraag dient het vergunde karakter van alle constructies aangetoond te worden en dient de noodzaak van een nieuwbouw met uitbreiding en de noodzaak van de tweede toerit verder verduidelijkt te worden.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 8 februari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 17 februari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 april 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*De aanvraag betreft het bouwen van een paardenkliniek na afbraak van een oude woning met aanleunende berging en stalling.*

*Het nieuwe gebouw is dubbel zo groot als in de vorige aanvraag (dossier 2010/212) waartegen ook beroep werd ingesteld bij de deputatie en meer dan dubbel zo groot als het bestaande gebouw. Bovendien is een bijkomende verharding voorzien van 200 m<sup>2</sup> en een bijkomende toerit tot aan het nieuwe gebouw.*

*Vooreerst kan niet akkoord gegaan worden met de stelling van aanvrager dat de aanvraag een para-agrarisch bedrijf betreft. Een eerste aanvraag in 2005 werd vergund op basis van art. 145bis (toenmalige regeling zonevreemdheid). Ook op dat moment werd de aanvraag niet als zone-eigen aanzien.*

*Aanvrager wil de bestaande bouwvolumes nu zodanig uitbreiden om te kunnen aantonen dat hij 50% van zijn professionele activiteit uitoefent in de paardenkliniek. De geleverde bewijzen tonen onvoldoende aan dat 50 % van de activiteiten zal uitgeoefend worden ter plaatse. Er is de andere dierenkliniek waar aanvrager de leiding over heeft en het overwegend Franse cliënteel.*

*Op basis van het zonevreedm functiebesluit is het inrichten van een dierenartsenpraktijk in een voormalige hoeve wel toegelaten voor zover de bestaande gebouwen bouwfysisch geschikt zijn voor de nieuwe functie. Gezien het gebouw herbouwd en het volume verdubbeld wordt, kan enkel geconcludeerd worden dat er financieel en bouwtechnisch ingrijpende werken gebeuren en dat de bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor de nieuwe functie.*

*Er bestaat bijgevolg een juridische belemmering om de aanvraag te vergunnen.*

*Bovendien voldoet de aanvraag evenmin aan de provinciale verordening inzake baangrachten en de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Daarnaast worden er ook vragen gesteld over het vergund karakter van bepaalde constructies zoals aangegeven op het inplantingsplan.*

*Er wordt voorgesteld om het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.*

“ ...”

Na de hoorzitting van 26 april 2011 beslist de verwerende partij op 19 mei 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **4A      BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag is gelegen langs de [REDACTED] in [REDACTED]. Op het terrein van de aanvraag bevindt zich een oude hoeve. Een gedeelte van de gebouwen werd afgebroken en vervangen door een nieuwe woning die een L-vormige plattegrond heeft (op basis van een vergunning verkregen in 2005). Op de site bevinden zich nog oude gebouwen, onder meer een woning met aanpalende berging en stalling. Er is ook nog een klein bijgebouw*

aangeduid op het inplantingsplan als bergplaats. Rondom de gebouwen bevinden zich weiden.

Aan de overzijde van de straat bevinden zich zonevreemde woningen.

Het ontwerp voorziet het bouwen van een paardenkliniek na sloop van een bestaand gebouw met woning, berging en stalling. Ook de kleine bergplaats wordt gesloopt.

Het gebouw omvat een bureau, wachtruimte voor paarden en voor de eigenaars, een onderzoeksruimte voor echo, endoscopie, enz., 4 stallen, een operatiekwartier en 2 recoveryruimtes. Er is een doorrit voorzien in het bouwvolume.

Het gebouw heeft een oppervlakte van 18 m bij 28 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 3,13 m en de nokhoogte 7,94 m. Het gebouw wordt uitgevoerd in donkergrijze silexbetonpanelen en sandwichpanelen.

Aansluitend bij het nieuwe bijgebouw wordt een betonverharding voorzien van 10 m bij 20 m waarbij een gedeelte gebruikt wordt als mestput.

Er wordt ook een nieuwe toerit aangelegd ter hoogte van de rechterperceelsgrens. Deze wordt uitgevoerd in asfalt (KWS verharding). Hiervoor moet een gracht overwelfd worden.

Er wordt een wielwasinstallatie voorzien aan het einde van de nieuwe toerit.

*Historiek :* In 2005 werd een vergunning verleend voor het verbouwen van hoeve tot een onderzoekscentrum met woning. De vergunning werd verleend op basis van art. 145bis (zonevreemde constructies).

Vorig jaar werd beroep ingesteld tegen de weigering van het herbouwen van een hoevegebouw als nieuwe stal bij een veeartsenpraktijk (dossier 2010/212). Deze aanvraag werd geweigerd door de deputatie op 1 juli 2010.

Aangezien de aanvrager niet kon aantonen dat 50% van zijn beroepsactiviteit binnen de kliniek wordt uitgevoerd kon de activiteit niet beschouwd worden als een para-agrarische activiteit en moest de aanvraag getoetst worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Omdat het gebouw volledig herbouwd werd, bleek het niet bouwfysisch geschikt te zijn voor de nieuwe functie wat een juridische belemmering betekent in het geval van een zonevreemde functiewijziging.

De afmetingen in vorig ontwerp waren meer beperkt (9 m bij 26,7 m) en het kleine bijgebouw werd niet afgebroken.

Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

In het beroepschrift wordt gesteld dat het om een para-agrarische activiteit gaat. Een paardenkliniek is een bijzonder para-agrarisch bedrijf en dus zone-eigen, zo wordt in het beroepschrift gesteld. Om dit te bewijzen wordt verwezen naar de bundel facturen die werd ingediend bij het aanvraagdossier en een fotoreportage.

In de nota bij de bouwaanvraag wordt gesteld dat de nieuwbouw voldoende omvangrijk moet zijn opdat de veearts meer dan 50% van zijn beroepsarbeid zou kunnen uitoefenen binnen de kliniek. Dit is een verwijzing naar de bepalingen van art. 11 uit de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de (ontwerp)gewestplannen.

*Hierin worden voorwaarden opgesomd opdat een dierenkliniek kan beschouwd worden als para-agrarisch. Het kan enkel gaan om de verzorging van de veestapel, de klinieklokale en bijhorende stallen moeten voldoende omvangrijk zijn en de veearts moet meer dan 50% van zijn beroepsarbeid uitoefenen binnen de kliniek.*

*In deze omzendbrief worden eveneens voorbeelden gegeven van bedrijven die door de Raad van State niet beschouwd worden als para-agrarische ondernemingen. Het betreft hier onder meer intellectuele beroepen zoals tuinarchitecten en veeartsen.*

*De grote discussie draait over de vraag of het gaat om een veeartsenpraktijk of om een veeartsenijkundige kliniek.*

*Voor een veeartsenpraktijk kan slechts een vergunning bekomen worden obv art. 9 van het zonevreemd functiebesluit.*

*Voor een veeartsenijkundige kliniek stelt de omzendbrief van 8 juli 1997 stellen dat dit para-agrarisch kan zijn op voorwaarde dat de klinieklokale en bijhorende stallen voldoende omvangrijk zijn en op voorwaarde dat de veearts meer dan 50% van zijn beroepsarbeid uitoefent binnen de kliniek.*

*Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling stelt vragen bij de voorgelegde facturen (die ook voorgelegd werden na de hoorzitting bij vorige beroepsprocedure). Er wordt in het advies van Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling aangevoerd dat de aanvraag geen betrekking heeft op professionele (para-) agrarische activiteiten. Er wordt ook gewezen op de zeer residentiële poort en muur ter hoogte van het openbaar domein die het residentiële karakter van de site versterkt.*

*De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar sluit zich aan bij de stelling van duurzame landbouwwontwikkeling en stelt dat onvoldoende kan aangetoond worden dat de activiteiten para-agrarisch zijn.*

*Ter hoorzitting werden aanvullende stukken neergelegd die aantonen dat de aanvrager minstens 50% van zijn professionele activiteit uitoefent in de kliniek. Ter hoorzitting verklaarde aanvrager de verwarring die wellicht is ontstaan door de activiteiten van de [REDACTED]. [REDACTED] is manager van die nv, waar 21 mensen werken, waaronder 7 veeartsen. Bij de [REDACTED] is hij de enige veearts, en wordt hij betaald door de [REDACTED]. Hij onderzoekt 3000 paarden per jaar die in open lucht behandeld worden. Uit de neergelegde stukken kan geconcludeerd worden dat er geen twijfel meer is over het feit dat het om een zone-eigen bedrijf gaat.*

*De aanvraag moet voldoen aan de provinciale verordening inzake baangrachten. De verordening laat per perceel of geheel van percelen dat samen gebruikt wordt maar 1 overwelving toe (art. 5). In het midden van het perceel bevindt zich al een toerit waar de gracht overwelfd werd. Enkel wanneer aanvrager kan aantonen dat er meer dan één toerit noodzakelijk is voor het normale gebruik van de gronden kan een tweede overwelving overwogen worden. Ter hoorzitting werd de noodzaak aangetoond: er worden dure renpaarden verzorgd, omwille van bacteriële redenen is en tweede uitweg en dus overwelving nodig.*

*De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. In tegenstelling tot wat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt is er wel degelijk een toegankelijk toilet voorzien.*

*De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m<sup>2</sup> en verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup> (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.*

*Er wordt een hemelwaterput voorzien van 20.000 liter en een bufferput van 20.000 liter met overloop naar de aanliggende gracht. Dit is voldoende voor de opvang van het hemelwater.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 4 par. 3 van dit besluit dient geen waterparagraaf opgenomen te worden in het besluit betreffende een vergunningsaanvraag indien deze wordt geweigerd op andere gronden. Dit is hier het geval.*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*In tegenstelling tot de vorige aanvraag is de vormgeving van het gebouw meer aangepast aan zijn functie. In het vorige ontwerp refereerde de stalling te sterk naar de nieuwe woning op de site terwijl het gebouw toch een totaal andere functie heeft en zorgde voor een residentialisering van de site. Er wordt voorzien in een compacte bebouwing.*

*De tweede uitweg vindt zijn verklaring in het feit dat geïnfecteerde paarden niet in contact mogen komen met gezonde paarden. Om bacteriële redenen is een tweede uitweg dan ook verantwoord.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### **VI.     ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Diksmuide-Torhout, van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (het Inrichtingsbesluit), van de omzendbrief van 8 juli 1997, van artikel 4.3.1 VCRO van de formele en materiële motiveringsplicht en van het rechtszekerheidsbeginsel.

In de toelichting bij dit middel stelt zij dat het niet geloofwaardig is dat er paarden behandeld zullen worden in de constructies; zij wijst erop dat de door de aanvrager voorgelegde stukken allemaal facturen zijn voor het leveren van medicamenten en voedingssupplementen voor paarden in Frankrijk, dat het ongeloofwaardig is dat de eigenaars van die paarden zich over een grote afstand zullen verplaatsen om hun paarden in de installaties van de tussenkomende partij te laten behandelen, dat de verwerende partij bij een vorige aanvraag op 1 juli 2010 zelf nog van mening was dat het om een zonevreemde functie ging. De aanvrager is volgens de Kruispuntbank van de Ondernemingen gespecialiseerd in het leveren van advies en het vervaardigen van voeders en groothandel daarin.

Handel in voeders heeft niets te maken met landbouw, temeer zo omdat de paarden niet in de landbouw gebruikt worden, maar louter voor recreatieve doeleinden. De relatie tussen de tussenkomende partij en landbouw is onbestaande.

Zij betwist voorts dat de zaakvoerder van de tussenkomende partij 3.000 paarden in open lucht behandelt, zoals de verwerende partij aanneemt, en zelfs als dat zo was is dit geen dienstig argument om te besluiten dat de aanvraag gerelateerd is aan de landbouw. De onderzochte paarden zijn vreemd aan de landbouw en bevinden zich op grote afstand van de inrichting.

Zij betwist ook dat de zaakvoerder minstens 50% van zijn professionele activiteit in de kliniek zal uitoefenen, zoals de verwerende partij aanneemt. Dat blijkt niet uit de voorgelegde stukken en waaruit kan blijken dat minstens 50% van de omzet uit de kliniek zal voortkomen als die activiteit niet tot het maatschappelijk doel van de aanvrager behoort? De verwerende partij stelt dit alleen maar om zo binnen de grenzen van de omzendbrief te vallen, maar de behandeling van Franse renpaarden heeft niets te maken met een praktijk 'uitsluitend gericht op de verzorging van de veestapel (paarden, rundvee en varkens)'. Dat minstens 50% van de activiteit in de kliniek zal worden uitgeoefend is niet juist, gelet op het maatschappelijk doel van de tussenkomende partij en de activiteiten van de zaakvoerder in de vestiging te Oudenburg. In de kliniek te Ichtegem worden weinig of geen veeartsenactiviteiten uitgeoefend, en de verwerende partij toont het tegendeel geenszins aan.

De aanvraag betreft een zonevreemde activiteit, het andersluidend standpunt van de verwerende partij steunt niet op correcte motieven en is alleszins kennelijk onredelijk. De bestreden beslissing strijdt ook volledig met de weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 1 juli 2010 waar zij op een gelijkaardige aanvraag en op grond van identieke stukken aannam dat het om een zonevreemde activiteit ging. Er zijn geen gewijzigde omstandigheden, de bestreden beslissing strijdt met het rechtszekerheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*"...*

*Verzoekende partij stelt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de bestemming van het gebied en derhalve zonevreemd is.*

*Zoals in de bestreden beslissing wordt gesteld draait de discussie rond de vraag of het voorwerp van de aanvraag een veeartsenpraktijk betreft dan wel een veeartsenijkundige kliniek. Dit onderscheid is van uitermate groot belang nu enkel een veeartsenijkundige kliniek onder bepaalde voorwaarden als para-agrarisch kan worden aangemerkt. De voorwaarden uit de omzendbrief dd. 8 juli 1997 vereisen in de eerste plaats voldoende omvangrijke stallen een kliniekllokale. Uit de plannen die bij de aanvraag werden gevoegd blijkt dat aan deze voorwaarde werd voldaan. Ook verzoekende partij lijkt niet te betwisten dat deze voorwaarde is vervuld.*

*Vervolgens worden ook de activiteiten van de ██████ in vraag gesteld. In het verzoekschrift wordt verwezen naar de inschrijving van de ██████ in de kruispuntbank ondernemingen.*



Hieruit blijkt dat de NV advies levert inzake voeders en supplementen. Dit wordt ook ondersteund door de facturen die door de aanvrager werden neergelegd. Dat eigenaars van ondermeer dure renpaarden, van heinde en verre afzakken naar Ichtegem om advies te krijgen en behandeling te ondergaan, wordt door verzoekende partij als ongeloofwaardig bestempeld. Het betreft echter een persoonlijke opvatting van verzoekende partij die door de neergelegde stukken wordt tegengesproken. Bovendien horen activiteiten zoals het verstrekken van advies en het toedienen van voedingssupplementen wel degelijk thuis in een veeartsenijkundige kliniek. Dat deze activiteiten worden tot op heden voornamelijk in open lucht verstrekt, rechtvaardigt dan ook de nood aan een kliniek die ook de mogelijkheid biedt om paarden eventueel voor langere tijd van dichtbij op te volgen. Dat de statuten van de [REDACTED] niet voorzien in een veeartsenijkundige kliniek, is geen stedenbouwkundig argument maar een louter vennootschapsrechtelijke aangelegenheid.

Daarenboven dient de veearts meer dan 50% van zijn beroepsarbeid uit te oefenen in de kliniek. Voor wat het vervullen van deze voorwaarde betreft verwijst de bestreden beslissing naar de stukken die op de hoorzitting hierover werden neergelegd. Volgens verzoekende partij tonen deze stukken echter niet aan dat ook de tweede voorwaarde is vervuld. In dit opzicht dient te worden onderstreept dat de aanvrager de enige veearts is die door de [REDACTED] wordt betaald. Alle behandelingen die door de [REDACTED] worden gefactureerd, leveren dus inkomsten op voor de aanvrager. In het licht van de aangebrachte omzetcijfers, heeft de deputatie dan ook redelijkerwijs kunnen vaststellen dat ook deze laatste voorwaarde werd vervuld en de aanvraag derhalve als zone-eigen dient te worden beschouwd.

Tot slot dient te worden aangestipt dat, voor wat het gebrek aan afdoende motivering betreft, het middel intern tegenstrijdig is. Uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt dat er met het oog op een schending van de motiveringsplicht moet kunnen worden vastgesteld dat er ofwel er geen motieven zijn die de beslissing in rechte en in feite ondersteunen ofwel dat deze er wel zijn doch evenwel niet letterlijk in de beslissing zijn opgenomen (R.v.St. 19 september 2001, nr. 98.937 en 2 oktober 2002, nr. 110.830). Door het opwerpen van een schending van de formele motiveringsplicht geeft verzoekende partij dan ook toe dat er wel degelijk concrete redenen zijn die aan de basis liggen van de bestreden beslissing, maar dat deze de bestreden beslissing niet voldoende ondersteunen en derhalve niet pertinent zijn. In die zin kan er dan ook niet terzelfdertijd sprake zijn van een schending van de materiële motiveringsplicht.  
...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“...

Verzoekende partij voert dus tal van wetschendingen aan. Die worden echter niet duidelijk ontwikkeld onder het aangevoerde middel.

Zo is niet duidelijk waarom een schending wordt aangevoerd van de “omzendbrief”, dat vooreerst geen “wetgeving” betreft en bovendien wordt de omzendbrief precies gevolgd door de bestreden beslissing. In elk geval wordt in het motiverend gedeelte onder het eerste middel niet aangegeven noch aangetoond welke bepaling van de omzendbrief dan wel zou geschonden zijn, waar de bestreden beslissing zou zijn afgeweken van de omzendbrief.

*Evenmin is duidelijk waarom de schending van de formele en (tegelijk) de materiële motivering wordt aangevoerd. Het aanvoeren van beide schendingen tegelijk is overigens een tegenspraak. Indien men de geuite motivering bekritiseert betekent dit dat men de motivering kent en er geen schending kan zijn van de formele motivering. Het tegelijk aanvoeren van de beide schendingen schept dermate onduidelijkheid en tegenspraak in het middel, dat slechts een verduidelijking in het motiverend gedeelte van het middel voor duidelijkheid kan zorgen, en dus voor de ontvankelijkheid van het middel. Welnu, die duidelijkheid is er nu precies niet.*

*Evenmin is duidelijk waarom een schending wordt aangevoerd van artikel 4.3.1, § 1 VCRO of van artikel 11.4.1 van het KB van 28/12/1972.*

*Het middel is onontvankelijk.*

*Slechts in uiterst subsidiaire orde zal tussenkomende partij de argumenten onder het middel beantwoorden, onafhankelijk van het feit of de argumenten al dan niet kunnen beschouwd worden als een ontvankelijk middel of onderdeel van een ontvankelijk middel.*

*Zoals aangetoond betreft de vergunningsaanvraag van tussenkomende partij een aanvraag voor de noodzakelijke gebouwen bij een dierenkliniek.*

*Zoals in de bestreden beslissing terecht wordt gesteld dient te worden beoordeeld of de aanvraag een activiteit betreft te kwalificeren als para-agrarisch en dus zone-eigen of als zonevreemd "tout court".*

*Artikel 11.4.1., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (inrichtingsbesluit), stelt het volgende:*

*"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. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden".*

*Noch het aangehaalde artikel 11 noch enige andere bepaling van het koninklijk besluit van 28 december 1972 definiëren het begrip "para-agrarische bedrijven".*

*Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State moet bij ontstentenis van nadere omschrijving ter zake, bedoelde term in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen. Daaronder moet worden verstaan bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is.*

*Het voorgaande staat ook te lezen in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 :*

*Voorafgaandelijk dient gepreciseerd te worden dat het onderscheid tussen para-agrarische en agrarische bedrijven niet steeds even duidelijk is. Dit onderscheid schept evenwel geen bijzondere problemen, aangezien beide soorten bedrijven in dezelfde zone kunnen toegelaten worden.*

*Het onderscheid tussen para-agrarische bedrijven enerzijds en zuiver commerciële, dienstverlenende en industriële bedrijven anderzijds is eveneens soms moeilijk te maken. De para-agrarische bedrijven enerzijds en de commerciële, ambachtelijke en industriële bedrijven zijn immers elkaar overlappende categorieën. Ook para-agrarische ondernemingen kunnen een industrieel, commercieel of ambachtelijk karakter hebben. Het komt er bijgevolg op aan binnen de industriële, ambachtelijke en commerciële inrichtingen deze inrichtingen te onderscheiden die als para-agrarisch kunnen worden beschouwd en bijgevolg principieel kunnen worden toegelaten in het agrarisch gebied, van deze inrichtingen die zuiver commercieel, ambachtelijk of industrieel zijn en geen band meer vertonen met de landbouw. De hierna volgende toelichting heeft tot doel het begrip para-agrarisch bedrijf in die richting nader te omschrijven.*

*Naargelang de aard van het bedrijf er zich toe leent en indien in de nabije omgeving een industriezone of ambachtelijke zone bestaat, zullen deze bedrijven bij voorkeur daarnaar verwezen worden.*

*Het hoofdcriterium om te beoordelen of de aanvraag al dan niet een para-agrarisch bedrijf betreft is het volgende :*

*Para-agrarische ondernemingen zijn die ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is.*

*In de omzendbrief worden dan concrete “ondernemingen” opgesomd die aan voormelde omschrijving (activiteit, onmiddellijk aansluitend bij de landbouw) al dan niet voldoen. Van beide soorten worden concrete voorbeelden gegeven :*

## **II. ANDERE PARA-AGRARISCHE BEDRIJVEN, DIE MINDER AFGESTEMD ZIJN OP DE GRONDGEBONDEN LANDBOUW**

*Het betreft in hoofdzaak ondernemingen die onder omstandigheden nog kunnen worden beschouwd als para-agrarische ondernemingen, doch waarvan het para-agrarisch karakter al heel wat minder evident is.*

*Het toelaten van dergelijke bedrijven op iedere willekeurige plaats in het agrarisch gebied zal in vele gevallen schadelijk zijn voor de structuur en de bedrijfsvoering van de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijven. Daarom moet ernaar worden gestreefd om deze bijzondere para-agrarische bedrijven slechts toe te laten in de delen van het agrarisch gebied, welke vanuit landbouwkundig oogpunt reeds structureel zijn aangetast, zodat hun inplanting niet schaadt aan de bestaande bedrijven.*

*Bij de beoordeling van aanvragen met betrekking ervan moet evenwel uiterst zorgvuldig worden onderzocht of zij nog voldoende aansluiten bij en afgestemd zijn op de landbouw om nog als para-agrarisch te worden beschouwd. Het zijn immers inrichtingen die zich op de grens bevinden van wat nog als een para-agrarische inrichting en wat reeds als een zuiver commerciële of industriële inrichting moet worden beschouwd.*

*De beoordeling van de aard van de inrichting in het licht van artikel 11.4.1. is een zuivere feitenkwestie.*

*Enkele voorbeelden van dergelijke bedrijven ter verduidelijking :*

[1. Stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en, afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, inclusief de aanhorigheden, zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manège, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen, enz.

Stallen en andere constructies zijn maar toegelaten voor zover de paardenhouderij over een in verhouding tot het aantal paarden staande voldoende oppervlakte aan loopweiden in eigendom of in pacht heeft.

Als ondergeschikte nevenactiviteit zijn toegelaten het recreatief medegebruik door particulieren, een eenvoudige cafetaria van beperkte omvang enkel ten behoeve van de gebruikers van de paardenhouderij en/of een in pandige woonst voor de effectieve beheerder of toezichter van de paardenhouderij.

Puur recreatieve activiteiten zoals restaurants, logies, verblijfsaccommodatie, feestzalen, speeltuinen, enz., zijn uitgesloten;] wijziging via omzendbrief 25/1/2002

2. Kennels met uitgeruste hokken van minstens 100 dieren.

3. Veeartsenijkundige klinieken met stallen : Deze aanvragen dienen bijzonder omzichtig beoordeeld te worden. Aan volgende twee voorwaarden dient voldaan te worden : de praktijk dient uitsluitend gericht te zijn op de verzorging van de veestapel (paarden, rundvee en varkens) ;

de kliniekllokalen en de bijhorende stallen moeten voldoende omvangrijk zijn opdat de aanvragende veearts meer dan 50 % van zijn beroepsarbeid zou kunnen uitoefenen binnen de kliniek.

4. Inrichtingen met een functie ten behoeve van het algemeen nut, zoals : schoolhoeves met uitsluiting van onderwijs- en bestuursgebouwen; proefstations en proefbedrijven voor de landbouw, gericht op praktijkonderzoek en voorlichting; centra voor kunstmatige inseminatie; door het departement Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur erkende kinderboerderijen.

III. Ten titel van voorbeeld kunnen enkele bedrijven worden vermeld welke volgens de bovenstaande criteria en op grond van de rechtspraak van de Raad van State niet meer kunnen worden beschouwd als para-agrarische ondernemingen :

1. vervoerondernemingen (zelfs van dieren en landbouwproducten);

2. intellectuele beroepen (tuinarchitecten, veeartsen...);

3. manèges;

4. zandgroeven; Deze horen thuis in ontginningsgebieden.

5. grondbewerkingsbedrijven;

6. vleesverwerkende industrieën zoals vleeswarenfabrieken en werkplaatsen voor het uitbenen van vlees en slachthuizen;

7. industriële melkerijen, mouterijen, suikerfabrieken e.d.m.

Met andere woorden wordt een onderneming als veearts, zonder meer, gezien als een intellectueel beroep, gezien als een activiteit die niet onmiddellijk aansluit bij de landbouw en erop is afgestemd.

Een veeartsenijkundige kliniek met stallen voor de behandeling van paarden, rundvee en varkens, wordt in de omzendbrief wel gezien als een activiteit die onmiddellijk aansluit bij de landbouw.

Het is derhalve bijzonder relevant om de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op correcte wijze te kwalificeren.

*De aanvraag van tussenkomenende partij betreft een veeartsenijkundige kliniek met stallen voor de behandeling van paarden. Wat dit betreft zou er dus geen discussie kunnen zijn, maar verzoekende partij opent toch een discussie.*

*Hij stelt dat de “paarden” niets te maken hebben met landbouw, dat de aanvraag niet slaat op het kweken van “paarden”.*

*Het zal tussenkomenende partij niet kwalijk worden genomen indien ze nu niets meer begrijpt van wat verzoekende partij met onderhavige procedure poogt te bereiken. Verzoekende partij stelt compleet tegen de bepalingen van de omzendbrief van 8 juli 1997 in, dat paarden (behalve blijkbaar het kweken ervan, maar hoe dit door verzoekende partij gerelateerd wordt aan landbouw is niet duidelijk) en landbouw niets met elkaar te maken hebben en voert onder het eerste middel dan nog eens de schending aan van de bepalingen van de omzendbrief.*

*De aanvraag van tussenkomenende partij is precies conform hetgeen in de omzendbrief wordt geacht onmiddellijk aan te sluiten bij de landbouw. Wat in de omzendbrief wordt aangenomen aan te sluiten bij de landbouw, nl. een paardenkliniek, wordt door verzoekende partij bestreden, onder meer zeggende dat de bestreden beslissing de omzendbrief zou schenden?!*

*Tussenkomenende partij begrijpt dus niets van de stelling van verzoekende partij.*

*In de omzendbrief gaat niet over “kweken” van paarden, maar over een kliniek voor paarden. Het is deze laatste activiteit die in de omzendbrief wordt gezien als aansluitend bij de landbouw. De omzendbrief is weliswaar geen “wetgeving” maar toch een algemeen aanvaarde verduidelijking van wat moet begrepen worden onder het begrip “para-agrarisch”. Een begrip dat overigens verduidelijking verdient.*

*Maar wat dus algemeen aanvaard wordt als zijnde para-agrarisch wordt door verzoekende partij betwist, zeggende dat het behandelen van paarden niets te maken heeft met landbouw. Volgens de omzendbrief sluit het behandelen van paarden in een paardenkliniek dus duidelijk wel aan bij de landbouw.*

*Men vraagt zich overigens af waar een dierenkliniek met bijhorende stallen, zone-eigen zouden kunnen zijn, indien ze dat niet zouden zijn in agrarisch gebied. Er kan toch moeilijk worden verdedigd dat een dierenkliniek met stallen eerder thuishoren in een woonzone, dan in een agrarische zone. Overigens moeten paarden kunnen grazen en bewegingsruimte hebben. Ook is dit vaak nodig voor herstellende paarden. Er is dus eveneens een noodzaak aan weiden. Er is dus zelfs een grondgebonden aspect aan de dierenkliniek voor paarden.*

*Wellicht is men in de vorige beslissing (beslissing deputatie 1 juli 2010) op het verkeerde been gezet door de vorige vergunning (anno 2005), waarin sprake is van toepassing van artikel 145bis DRO. Het advies van de gemachtigde ambtenaar in dit dossier werkt dienaangaande echter bijzonder verduidelijkend en stelt expliciet dat de aanvraag, betrekking hebbend op een dierenkliniek met stallen, een aanvraag voor een zone-eigen activiteit betreft.*

*De GSA stelt uitdrukkelijk:*

*“ Het feit dat hier toepassing wordt gemaakt van de uitzonderings- en/of afwijkingsbepalingen van de hiervoor vermelde uitzonderingsbepalingen van het artikel 145bis &1 en 2 van het Decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, houdende de*

*Organisatie van de Ruimtelijke Ordening, mag niet direct gesteld worden dat het gevraagde onderzoekscentrum niet in relatie zou staan tot het landbouwproces.*

*Het betreft hier inderdaad een niet-grondgebonden para-agrarische bedrijvigheid zoals deze wordt omschreven in de Omzendbrief van 08 juli 1997 inzake de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.*

*Betreffende Omzendbrief stelt ondermeer: de veeartsenijkundige klinieken met bijhorende stallen als een voorbeeld van een dergelijk in het landbouwgebied te overwegen para-agrarisch bedrijf. Er is in dit verband uit het aanvraagdossier ook duidelijk af te leiden dat de veearts-aanvrager, waarvan de Afdeling stelt dat hij beroepsbekwaam is, meer dan 50% van zijn beroepsarbeid zal uitoefenen binnen het geplande onderzoekscentrum.*

*(...) “.*

*In elk geval is in de bestreden beslissing de activiteit en het gevraagde een zone-eigen activiteit!*

*Verzoekende partij gaat dan nog een stuk verder in zijn betoog en stelt dat de facturen van tussenkomende partij allen betrekking hebben op medicamenten en voedingssupplementen voor Franse renpaarden. Noch de activiteit, noch de paarden hebben volgens verzoekende partij iets te maken met “landbouw”.*

*De realiteit is dat de enige veearts van tussenkomende partij als dierenarts naam en faam heeft gemaakt in de paardenwereld, niet enkel nationaal maar ook internationaal. Verzoekende partij hecht daar blijkbaar weinig geloof aan. De facturen bewijzen echter dat een aantal Fransen inderdaad beroep doen op een Belgische dierenarts. Het ongeloof van verzoekende partij, tegen de stukken van het dossier is, kan natuurlijk geen middel adstrueren.*

*Verzoekende partij doet alsof tussenkomende partij de paarden evengoed zou kunnen behandelen in hun huisstal. Alsof elke eigenaar zou beschikken over een dierenkliniek en de noodzakelijke apparatuur die daarbij hoort, de steriele ruimten die daarvoor nodig zijn, .... !*

*Dat veldwerk in sommige gevallen kan, betekent niet dat er geen noodzaak is aan die ruimten waarvoor tussenkomende partij een vergunning vroeg. En die noodzaak is er indien ambulante behandeling niet kan, indien paarden moeten geopereerd of geobserveerd worden, .... .*

*En dat eigenaars daarbij bereid zijn om vele kilometers af te leggen om hun paard behandeld te zien door een Belgische dierenarts, is nu eenmaal een feit en bewezen door het reeds bestaande cliënteel van tussenkomende partij.*

*En omgekeerd, de enige veearts van tussenkomende partij zal zijn naam en faam niet kunnen behouden en uitputten indien hij zelfs niet beschikt over de nodige apparatuur en ruimten voor een professionele behandeling van paarden.*

*Het feit dat een aantal paarden renpaarden zijn, is niet relevant. Een dierenkliniek voor paarden is een para-agrarisch bedrijf, geen agrarisch bedrijf. Zo goed als geen enkel paard wordt nog ingeschakeld in de traditionele landbouw. Paarden worden niet meer gebruikt voor het werken op het veld en de akker. Professioneel worden paarden gebruikt voor wedstrijden (jumping, dressuur, wedrennen, ...) en die paarden die in deze wereld over bepaalde kwaliteiten beschikken, worden op een bepaald ogenblik (ook) gebruikt*

voor het fokken van paarden. Vaak hebben paarden een dubbele signatuur (wedstrijd – fokken). Of de paarden nu gebruikt worden voor wedstrijden of als fokpaard is voor tussenkomende partij niet van belang. En natuurlijk zullen renpaarden dikwijls een andere behandeling nodig hebben dan een fokpaard, een springpaard, een dressuurpaard, .... maar naar de apparatuur en behandelingsruimten die tussenkomende partij nodig heeft speelt dit geen enkele rol. Elk paard kan een verwonding oplopen, een gebrek veruitwendigen, ..... en het is de aard van de verwonding of van het gebrek die een rol gaat spelen in de apparatuur en ruimten die nodig zijn om op professionele wijze de dieren te diagnosticeren en te behandelen.

Verzoekende partij levert kritiek door te verwijzen naar de medicatie en voedingssupplementen die in de facturen zijn verwerkt. Ten onrechte wordt gedaan alsof de veearts van tussenkomende partij zich zou beperken tot de verkoop van medicatie en voedingssupplementen. Alsof eigenaars van heinde en ver zouden komen om deze producten aan te kopen van tussenkomende partij. Uiteraard is er geen sprake van een “verkoop” van producten, maar van het leveren van een dienst. Dat de behandeling van bepaalde paarden door de dierenarts gepaard gaat met bepaalde producten, kan en dient niet ontkend te worden. Het is één van de wijzen waarop de dierenarts precies naam en faam heeft gemaakt. Maar niet alles kan natuurlijk behandeld worden door medicatie of supplementen. Indien er daartoe noodzaak is, moet de dieren operatief behandeld worden, geobserveerd worden, .... En natuurlijk, vooraleer wordt overgegaan tot de behandeling door medicatie of supplementen, is een onderzoek van het paard noodzakelijk.

Verzoekende partij stelt dat tussenkomende partij een gewone handelsvennootschap zou zijn, waarbij opnieuw wordt gedaan alsof “handel” niet thuishoort in de bestemming landbouwgebied.

Dit argument is geen stedenbouwkundig argument om de vergunning te weigeren, noch een argument om de verleende vergunning vernietigd te zien, en gaat regelrecht in tegen de vaste rechtspraak van de Raad van State.

Tussenkomende partij heeft overigens geen vergunning aangevraagd en gekregen voor een handelsruimte, maar voor een paardenkliniek. Alsof tussenkomende partij zich volledig en professioneel wil uitrusten als specialist paarden-dokter-kliniek om in werkelijkheid enkel een winkel te willen in voedingssupplementen.

De uitrusting is voor tussenkomende partij een investering (een dure investering) om zijn naam en faam in de paardenwereld te kunnen bestendigen en verder waar te maken.

En in het maatschappelijk doel van de [REDACTED] staat overigens tevens ingeschreven “dierengeneeskunde : behandelen, verzorgen en hospitaliseren van paarden”.

Verzoekende partij verwijst ook naar het feit dat de enige veearts ook diensten levert aan de dierenkliniek [REDACTED]

Ter zake dient verduidelijkt te worden dat Dhr. [REDACTED] de bezieler is van de dierenkliniek [REDACTED] en aan de wieg ervan staat. [REDACTED] is een dierenkliniek voor kleine gezelschapsdieren.

Intussen telt de dierenkliniek een 16-tal dierenartsen en assistenten.

De rol en tijdsbesteding van [REDACTED] heeft zich geleidelijk verplaatst naar de specialiteit paarden. Een rol en tijdsbesteding afzonderlijk van de dierenkliniek [REDACTED].

Uiteindelijk is de behandeling van paarden prioritair en hoofdzaak geworden van [REDACTED]

De rol en tijdsbesteding van [REDACTED] in [REDACTED] is nog slechts minimaal en niet meer dan “management”. De hoofdzakelijke tijdsbesteding als “veearts” (met vergaande specialisatie) is in de [REDACTED].

Dit kan aangetoond worden door de omzet van tussenkomende partij. [REDACTED] is in de [REDACTED] de enige veearts. Dus alle omzet is gerealiseerd door de enkele activiteit van de enige veearts. De facturen (die wel bewijzen dat het over inkomsten van de kliniek gaat) en de omzet bewijzen dat er sprake is van een minstens (in realiteit veel meer) een percentage van 50 % van de professionele activiteit.

Van 1 juli 2008 tot 30 juni 2009 was er reeds een omzet van € 133.598,22;

Van 1 juli 2009 tot 30 juni 2010 was er een omzet van 205.052,95€; (zie stuk 13).

Verzoekende partij levert voorts nog kritiek op enkele losse passages van het bestreden besluit.

Het feit dat de veearts van tussenkomende partij 3.000 paarden per jaar behandelt zou volgens verzoekende partij niet relevant zijn.

Natuurlijk is dit relevant. Het is mede een bewijs van het nagenoeg voltijds bezig zijn als veearts-paarden-specialist. Deze activiteit is een activiteit van tussenkomende partij en niet van de [REDACTED] die slechts een dierenkliniek is voor kleine gezelschapsdieren.

Als men bewijst zoveel paarden in behandeling te hebben, bewijst men tevens de noodzaak van verdere accommodatie als paardenkliniek. Dit is toch de evidentie zelve!!

Verzoekende partij bekritiseert ook het feit dat de Deputatie uit de aanvullende stukken afleidt dat [REDACTED] inderdaad minstens 50% van zijn beroepsactiviteit uitoefent in de kliniek.

Verzoekende partij beperkt zijn kritiek voor wat dit betreft echter tot de jaarrekeningen die niet genoeg zouden zeggen. Er zijn echter niet enkel de jaarrekeningen (die een omzet bewijzen), maar ook de facturen (die de prestaties als specialist-veearts-paarden bewijzen) en ook het aantal paarden dat jaarlijks wordt behandeld.

Deze gegevens samen kunnen maar tot de conclusie leiden die in de bestreden beslissing is genomen, nl. dat inderdaad minstens 50% van de beroepsactiviteit wordt uitgeoefend in de kliniek.

Anders dan verzoekende partij is er dus wel degelijk aangetoond en met goede redenen in de bestreden beslissing aangenomen :

- dat de aanvraag zone-eigen is;
- dat de aanvraag slaat op minstens 50% van de beroepsactiviteit.

Concluderend kan wat dit laatste betreft gesteld worden wat volgt.

Tussenkomende partij heeft inderdaad zijn hand in de dierenkliniek [REDACTED], waarvan hij de oprichter is. Intussen is dit een dierenkliniek met 6 dierenartsen, 8 assistenten en 3 free-lance medewerkers. Tussenkomende partij heeft daar nog wel een managementsfunctie (en –vergoeding) maar zijn beroepsbezigheden zijn er beperkt.

De laatste jaren heeft tussenkomende partij zijn beroepsbezigheid voornamelijk toegespitst op paarden.



*Momenteel is tussenkomende partij verplicht heel wat operaties op verplaatsing uit te voeren, precies omdat hem de nodige ruimte ontbreekt. De aanvraag dient precies om operaties ter plaatse te kunnen uitvoeren.*

*Tussenkomende partij bewijst door zijn omzet ter plaatse dat zijn beroepsarbeid – niettegenstaande de quasi onwerkbaar situatie (oudere stallingen, operaties op verplaatsing, ...) - een fulltime bezigheid betreft. Dit blijkt genoegzaam uit de neergelegde boekhoudkundige stukken, zijnde omzet jaar 2009 en omzet 2010. Dit bewijst bijgevolg dat hij voldoende cliënteel heeft, maar geen ruimte. Het bedrijf zal zich pas ten volle kunnen ontplooiën na bekomen van de desbetreffende gevraagde vergunning. Immers, moet hij zich nu behelpen met het huren van accommodatie in [REDACTED], zijnde dierenkliniek "[REDACTED]"-kliniek voor paarden, nb. bijgevolg op circa 200 km van [REDACTED]. Of gaat hij ter plaatse (ondermeer in Frankrijk) opereren omdat hij niet beschikt over de nodige ruimte zoals gevraagd.*

*Het hoeft geen betoog dat een dergelijke situatie een ernstige rem vormt op de professionele ontwikkeling van het bedrijf.*

*Er mag ook niet aan voorbijgegaan worden dat heel wat klanten uit Frankrijk verzorging en hospitalisatie wensen van hun toppaarden die soms ettelijke miljoenen waard zijn. Het hoeft uiteraard geen betoog dat een ontvangst in huidige stal niet aangewezen is om professionaliteit te bewijzen.*

*Dus om op te vangen dat hij zijn beroepsarbeid "meer dan 50 %" kan uitoefenen ter plaatse moet eerst het aangevraagde gerealiseerd zijn. Dit lijkt de evidentie zelf.*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat het middel wel ontvankelijk is, en voegt zij voor het overige niets wezenlijks toe aan de argumentatie van haar verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt, zonder op dit punt te worden tegengesproken, dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, de bestemming agrarisch gebied heeft, en vervolgens argumenteert zij uitvoerig en in duidelijke bewoordingen waarom volgens haar het voorwerp van de aanvraag in strijd is met die bestemming zoals die nader omschreven is in het eveneens door haar als geschonden aangeduid artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit.

De door de tussenkomende partij opgeworpen exceptie dat het middel wegens onduidelijkheid onontvankelijk is mist elke grondslag. Dat het middel aan duidelijkheid niets te wensen overlaat blijkt ook uit het uitvoerig antwoord van de tussenkomende partij over de grond van het middel.

2.

In dit middel is aan de orde de vraag of (1) een paardenkliniek een para-agrarisch bedrijf is in de zin van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit, en (2) of aannemelijk is dat de aanvraag ook effectief voor dat doel zal worden gebruikt.

3.

Artikel 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“ ...

*4.1. 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. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.*

...”

4.

De overheid die over een bouwaanvraag in een agrarisch gebied beslist, dient na te gaan of het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk (para-)agrarisch bedrijf gaat. Aan de hand van de voorgelegde stukken, gaat de overheid bijgevolg na of in redelijkheid kan worden aangenomen dat het voorliggende ontwerp geen voorwendsel is om een vergunning te verkrijgen voor iets wat niet in een agrarisch gebied thuishoort.

Bij ontstentenis van nadere omschrijving ter zake moet de term "para-agrarisch bedrijf" in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen. Daaronder moet worden verstaan bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is. Luidens het aangehaalde artikel 11 zijn de agrarische gebieden immers bestemd voor de landbouw in de "ruime" zin. Het gebruik van de term "ruime zin" betekent dat het begrip "landbouw" niet restrictief, doch extensief moet worden opgevat. Hetzelfde artikel bepaalt voorts dat de "voor het (agrarisch) bedrijf noodzakelijke gebouwen" en "eveneens para-agrarische bedrijven" in de agrarische gebieden toegelaten zijn. Bedoeld voorschrift plaatst de agrarische bedrijven en de para-agrarische bedrijven op gelijke voet.

Op de bijgebrachte plannen wordt de bestemming van de verschillende ruimtes omschreven als kantoor, wachtruimte voor paarden en voor de eigenaars, een onderzoeksruimte voor echo, endoscopie en andere onderzoeken, 4 stallen, een operatiekwartier en 2 recoveryruimtes.

Het kan niet ernstig betwist worden dat het gebouw dienstig zal zijn als paardenkliniek, en het valt niet in te zien waarom dit geen para-agrarische activiteit is. Dat er alleen Franse renpaarden, die bovendien alleen maar een recreatieve functie hebben, zullen worden behandeld, zoals de verzoekende partij voorhoudt, vermag niet tot een andere conclusie te leiden. Niet alleen is er geen reden om aan te nemen dat ook andere paarden, en met name paarden die wel in een agrarisch bedrijf worden ingeschakeld, in de kliniek behandeld kunnen worden, de behandeling van paarden, ongeacht hun functie en plaats van afkomst, is zonder meer een para-agrarische activiteit.

De verwerende partij heeft derhalve met juistheid geoordeeld dat het voorwerp van de aanvraag een para-agrarische activiteit betrof. Dat zij bij een vorige beslissing van 1 juli 2010 een ander standpunt had ingenomen leidt niet tot een andere conclusie. Die beslissing is een bestuurshandeling, niet bekleed met gezag van gewijsde, en in de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij waarom zij thans aanvaardt dat het wel om een para-agrarische activiteit gaat, zodat het er geen sprake is van schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt ook nog dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de omzendbrief van 8 juli 1997. Deze omzendbrief heeft enkel de waarde van een toelichting. De vergunningverlenende overheid kan de toelichtingen uit de omzendbrief bij de beoordeling van de aanvraag gebruiken als richtsnoer, doch deze hebben geen bindend of verordenend karakter. Een mogelijke schending ervan kan dan ook niet tot enige onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

5.

De verzoekende partij stelt ook dat de stukken die de tussenkomende partij in het kader van het administratief beroep heeft bijgebracht uitsluitend betrekking hadden op de levering van medicijnen en voedingssupplementen, dat het maatschappelijk doel van de tussenkomende partij niet gericht is op het verzorgen van paarden, dat de zaakvoerder niet aannemelijk maakt dat hij minstens 50% van zijn beroepsactiviteit in de kliniek zal uitoefenen, en dat het onwaarschijnlijk is dat eigenaars waarvan de paarden op grote afstand van de kliniek verblijven zich met hun paarden naar die kliniek zullen begeven.

Die argumenten zijn niet van aard om eraan te doen twijfelen dat de kliniek werkelijk als paardenkliniek zal gebruikt worden. In de veronderstelling dat de zaakvoerder zelf in de kliniek actief zal zijn – wat de verzoekende partij lijkt te veronderstellen en allicht ook de bedoeling zal zijn – is het geenszins noodzakelijk dat hij zijn activiteiten daar zal uitoefenen als zaakvoerder en niet in een andere hoedanigheid, of nog dat andere dierenartsen de klinische praktijk voor hun rekening zullen nemen, zodat de vraag naar het maatschappelijk doel van de tussenkomende partij irrelevant is om na te gaan of de paardenkliniek als zodanig gebruikt zal worden. Om dezelfde reden is het niet van belang na te gaan of de zaakvoerder meer of minder dan 50% van zijn beroepsactiviteit in de kliniek zal uitoefenen, afgezien nog van de vaststelling dat die norm gesteld wordt in de omzendbrief van 8 juli 1997, waarvan hiervoor al werd gesteld dat de mogelijke schending ervan niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden.

De bedenking tenslotte dat de eigenaars van paarden die in het al dan niet verre buitenland verblijven zich niet zullen verplaatsen naar de kliniek, is niet alleen louter speculatief, maar is bovendien een zuiver economisch argument dat vreemd is aan de beoordelingscriteria die relevant zijn bij het beoordelen van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen.

Uit voorgaande overwegingen blijkt ook dat de bestreden beslissing niet onredelijk, laat staan kennelijk onredelijk is.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de provinciale verordening inzake baangrachten van 24 april 2008 en de formele en materiële motiveringsplicht.

In de toelichting stelt de verzoekende partij dat de tussenkomende partij reeds over een toegangsweg van 13 meter breed beschikte. Een bijkomende toegangsweg kan volgens de verordening maar onder bepaalde voorwaarden, die in dit geval niet vervuld zijn.

Als om hygiënische redenen de aan- en afvoer van paarden gescheiden moeten worden – wat overigens niet aangetoond wordt – dan kan dat via de bestaande toegangsweg.

De verwerende partij gaat daar niet op in, maar vergunt de tweede toegangsweg omdat op de zitting de noodzaak daarvan zou zijn aangetoond. De alternatieven die door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden voorgesteld worden zelfs niet onderzocht door de verwerende partij, laat staan dat ze die weerlegt.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*De verordening geeft aan verwerende partij een discretionaire beoordelingsbevoegdheid om een bijkomende overwelving van een baangracht te vergunnen indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. De belangrijkste voorwaarde is de vraag of de creatie van een tweede toegangsweg en derhalve een tweede overwelving van een baangracht, noodzakelijk is. De bestreden beslissing verwijst op dit punt andermaal naar de toelichting die de aanvrager ter gelegenheid van de hoorzitting heeft verschaft. De bijkomende toegangsweg wordt in de eerste plaats gemotiveerd vanuit gezondheidsperspectief. In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert komt dit argument niet zomaar uit de lucht gevallen. Op de plannen wordt immers een “wielwasinstallatie” voorzien, net voor de stallen en kliniek worden bereikt. Dat in een dierenkliniek dergelijke maatregelen van belang zijn is vanzelfsprekend, te meer omdat verzoekende partij aantoont dat ondermeer ook dure renpaarden tot zijn cliënteel behoren. Het verzoek van de aanvrager om een tweede toegangsweg aan te leggen werd dan ook als terecht bestempeld en derhalve kan verwerende partij dan ook niet worden verweten een kennelijk onredelijke beslissing te hebben genomen op dit punt. Het feit dat met deze bijkomende informatie werd rekening gehouden getuigt dan ook van de zorgvuldigheid die de deputatie aan de dag heeft gelegd bij de behandeling van dit dossier.*

*Dat de discussie omtrent het noodzakelijk karakter van een tweede toegangsweg pas nu pas in de fase van het jurisdictioneel beroep wordt gevoerd, valt te betreuren. De hoorzitting is immers het moment bij uitstek om bijkomende informatie te verschaffen door de aanvrager. De verschillende partijen kunnen op dat ogenblik rechtstreeks in discussie treden met elkaar, ook voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft. Andermaal dient verwerende partij vast te stellen dat verzoekende partij rechtsgeldig werd uitgenodigd op deze hoorzitting, doch niet aanwezig was. Op die manier wordt de waarde van een hoorzitting en zelfs van het administratief beroep, uitgehold.*

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

*Opnieuw voert verzoekende partij een tegenstrijdig middel aan door de schending aan te voeren van zowel de formele als materiële motiveringsplicht. Het middel is onontvankelijk.*

*Puur subsidiair zal tussenkomende partij de argumenten van verzoekende partij ontmoeten, onafhankelijk van het feit of het tweede middel al dan niet ontvankelijk is. Onder dit middel opent verzoekende partij opnieuw een discussie omtrent een item dat het voorwerp uitmaakte van een uitvoerig debat op de hoorzitting. Verzoekende partij heeft niet willen deelnemen aan dit debat. Hij was niet aanwezig op de hoorzitting.*

*Verzoekende partij verwijst naar het verslag van de provinciale ambtenaar. De hoorzitting is hét forum om over ongunstige items van het verslag te debatteren, met de mogelijkheid voor de aanvrager om bijkomende toelichting te geven of aanvullende stukken neer te leggen. Verzoekende partij weet dat. Verzoekende partij is een professionele protagonist in vergunningsdossiers.*

*Op de hoorzitting werd de noodzaak van een afzonderlijke toegang en uitgang grondig toegelicht.*

*Tussenkomen de partij verzorgt en behandelt paarden. Sommige daarvan zijn miljoenen waard. Het is aldus vrij evident dat het nemen van hygiënische maatregelen een absolute noodzaak is. Een kliniek vereist klinische omstandigheden.*

*Het voorzien van een afzonderlijke toegang – vlak bij de stallen en kliniek – met een wielwasinstallatie dient om het terrein van de kliniek te behoeden voor besmetting van allerlei soort.*

*Dit kan niet georganiseerd worden bij eenzelfde toegang en uitgang.*

*De afzonderlijke toegang met wielwasinstallatie zorgt er vooreerst voor dat de uitgang ten allen tijde kan gesloten worden voor inkomend verkeer. Het vermijdt dat (ongewassen) voertuigen het terrein zouden oprijden. De afzonderlijke toegang zorgt bovendien voor een ontsmetting net vooraleer de doorgang in het gebouw wordt bereikt, dat rechtstreekse toegang geeft tot de kliniek en de stallen.*

*Verzoekende partij beweert overigens ten onrechte dat in de bestreden beslissing de tweede uitweg niet wordt gemotiveerd. In de bestreden beslissing wordt verwezen naar de toelichting van de aanvrager daaromtrent op de hoorzitting, zijnde het feit dat dure paarden worden verzorgd (en dus alle mogelijke hygiënische maatregelen een absolute noodzaak zijn, op straffe van de aansprakelijkheid van de dierenkliniek) en het vermijden van bacteriële besmetting.*

*Indien een noodzaak wordt aangetoond kan een tweede uitweg vergund worden, zoals aangetoond in de antwoordnota van de verwerende partij.*

*In de bestreden beslissing is ter zake een beoordeling gemaakt.*

*Uw Raad mag zich bij die beoordeling niet in de plaats stellen van de vergunningsverlenende overheid. Uw Raad is immers geen rechter in vol beroep en zou slechts kunnen een kennelijk onredelijke beoordeling sanctioneren.*

*Welnu, het vergunnen van een (korte) tweede toegangsweg naar een kliniek, waar dure paarden worden verzorgd, omwille van bacteriële redenen kan bezwaarlijk als kennelijk onredelijk worden beschouwd.*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan de argumentatie van haar verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomen de partij voert aan dat het middel tegenstrijdig is omdat het zowel de schending van de formele als van de materiële motiveringsplicht inroept, en daarom onontvankelijk is.

Het is niet noodzakelijk tegenstrijdig om ten aanzien van eenzelfde bestuurshandeling en de schending van de formele motiveringsplicht, en de schending van de materiële motiveringsplicht in te roepen. De exceptie wordt verworpen.

2.

Artikel 5 van de provinciale verordening van 24 april 2008 over de baangrachten, voor zover als relevant, luidt als volgt:

*“Om in aanmerking te komen voor een stedenbouwkundige vergunning moeten de werken voldoen aan de volgende voorwaarden:*

*a) De overwelving of inbuizing mag de goede afwatering van derden niet wijzigen of in het gedrang brengen.*

*b) Er mag slechts één overwelving of inbuizing per kadastraal perceel zijn, of, indien meerdere kadastrale percelen door gebruik één geheel vormen, slechts één overwelving of inbuizing voor het geheel van die percelen, tenzij de aanvrager kan aantonen dat meer dan één overwelving redelijkerwijze noodzakelijk is voor het normale gebruik van de gronden.*

*De lengte van de overwelving of inbuizing mag maximaal vijf meter bedragen. De vergunningverlenende overheid kan een afwijking op de maximale lengte toestaan om één van de volgende redenen :*

*- voor werken van algemeen belang*

*- omwille van redenen van gezondheid of veiligheid voor de bewoners van de woning waarvoor de overwelving wordt aangelegd*

*- indien de breedte van vijf meter niet volstaat om toegang te verlenen tot het betreffende perceel of percelen.*

*De aanvrager dient de noodzakelijkheid van afwijking van de maximale lengte uitdrukkelijk te motiveren.”*

*Het feit dat de toegang tot het perceel gebruikelijk moet dienen voor andere voertuigen dan personenwagens en lichte bestelwagens, geldt als voldoende motivering om af te wijken tot 7,5 meter. Indien uit een gemotiveerde aanvraag blijkt dat 7,5 meter niet volstaat, kan de vergunningverlenende overheid hier eveneens van afwijken.”*

3.

De verwerende partij beslist over de aanvraag om een tweede toerit aan te leggen als volgt:

*“De aanvraag moet voldoen aan de provinciale verordening inzake baangrachten. De verordening laat per perceel of geheel van percelen dat samen gebruikt wordt maar 1 overwelving toe (art. 5). In het midden van het perceel bevindt zich al een toerit waar de gracht overwelfd werd. Enkel wanneer aanvrager kan aantonen dat er meer dan één toerit noodzakelijk is voor het normale gebruik van de gronden kan een tweede overwelving overwogen worden. Ter hoorzitting werd de noodzaak aangetoond: er worden dure renpaarden verzorgd, omwille van bacteriële redenen is een tweede uitweg en dus overwelving nodig.”*

Daarmee heeft de verwerende partij op gemotiveerde wijze te kennen gegeven waarom zij in dit geval van oordeel is dat een tweede toerit aanvaard kan worden. In zoverre het middel de schending van de formele motiveringsplicht inroept mist het feitelijke grondslag, nu het bestreden besluit wel degelijk motieven bevat.

Artikel 5 van de genoemde verordening laat immers toe dat een tweede toerit wordt aangelegd wanneer is aangetoond dat die bijkomende overwelving redelijkerwijze noodzakelijk is voor het normale gebruik van de gronden. Het opgegeven motief, namelijk dat het om hygiënische redenen noodzakelijk is om de aanvoer en afvoer van de paarden te scheiden, is niet onredelijk, laat staan kennelijk onredelijk. De verzoekende partij stelt wel dat de bestaande toerit van 13 meter breed voldoende is voor dergelijke doeleinden, maar zij onderbouwt dat argument niet, en

toont met name niet aan dat wanneer de aanvoer en afvoer via dezelfde toerit gebeuren, er geen risico voor besmetting van gezonde paarden bestaat. Daarmee heeft de verwerende partij ook voldaan aan de materiële motiveringsplicht, en is het opgegeven motief afdoende.

Het middel is ongegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO en de formele en materiële motiveringsplicht.

In de toelichting stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij haar oordeel dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening beperkt tot twee nietszeggende zinnen:

- *In tegenstelling tot de vorige aanvraag is de vormgeving van het gebouw meer aangepast aan zijn functie.*
- *Er wordt voorzien in een compacte bebouwing*

Daarmee heeft de verwerende partij de vormgeving wel beoordeeld ten opzichte van de functie, maar niet ten opzichte van de omgeving. Hoe dit zogezegd compacte gebouw zich verhoudt tot de goede ruimtelijke ordening wordt niet belicht.

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

*Artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO geeft een opsomming van een aantal aandachtspunten die bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kunnen worden betrokken. De verwijzing naar de compacte bebouwing toont aan dat op het vlak van ruimtegebruik er zich geen problemen stellen. Ook de visueel-vormelijke aspecten van zowel de kliniek als de bedrijfswoning werden beoordeeld. Ook de noodzakelijkheid van een tweede toegangsweg was eerder reeds aangetoond, omwille van gezondheids- en veiligheidsoverwegingen nvdr., en bovendien blijkt uit de plannen dat deze weg en de kliniek zelf, door een groenscherm worden ingekleed. Al deze aspecten die ook uit de bestreden beslissing blijken worden door verzoekende partij genegeerd. Verzoekende partij werpt op dat te weinig aandacht werd besteed dat de bestaande omgevingstoestand. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat de omgeving wordt gekenmerkt door weideland en een aantal zonevreemde woningen. In dit opzicht kan verwerende partij dan ook niet verweten dat bij de beoordeling van een zone-eigen aanvraag geen rekening wordt gehouden met de vormgeving van nabijgelegen zonevreemde constructies! De bijzondere voorwaarde van het behoud van het architecturaal karakter geldt overigens niet voor zone-eigen constructies. Verwerende partij heeft dan ook afdoende gemotiveerd waarom de aanvraag verenigbaar werd geacht met de goede ruimtelijke ordening.*

... ”

3.

De tussenkomende partij voegt daaraan toe:

*“ ...*

*Opnieuw voert verzoekende partij een tegenstrijdig middel aan door de schending aan te voeren van zowel de formele als materiële motiveringsplicht.*

*Het middel is onontvankelijk.*

*Puur subsidiair zal tussenkomende partij de argumenten van verzoekende partij ontmoeten, onafhankelijk van het feit of het derde middel al dan niet ontvankelijk is.*

*Voor zover zou aangenomen worden dat verzoekende partij enkel de schending zou aanvoeren van de formele motiveringsverplichting – quod non – dient opgemerkt te worden wat volgt.*

*Steeds is de formele motiveringswet doelgericht geïnterpreteerd en toegepast. Dit betekent dat men geen zaak moet maken van een schending van de formele motiveringsverplichting indien men de motivering kent.*

*Indien men de motieven kent, het dossier kent, de stukken van het dossier kent, ... is het feit dat de motieven niet (voldoende) veruitwendigd zijn in een bestreden beslissing geen vernietigingsmotief. Er wordt immers aangenomen dat degene die de motivering kent, ondanks een gebrekkige verwoording ervan in een beslissing, geen belang heeft om een schending aan te voeren van een gebrekkige formele motivering.*

*Welnu, verzoekende partij kent niet alleen de bestreden beslissing, maar ook alle stukken van het dossier. En niet alleen dat, maar verzoekende partij kent ook het vorig aanvraagdossier en alle stukken ervan.*

*Verzoekende partij weet dus bijzonder goed het hoe en het waarom van de passages omtrent de vormgeving in de bestreden beslissing.*

*Verzoekende partij weet dat het vorig aanvraagdossier onder meer strandde op de vormgeving van het nieuwe gebouw, dat aanleiding zou hebben gegeven tot verdere residentialisering in agrarisch gebied.*

*Korte toelichting : redenering van tussenkomende partij bij de vorige aanvraag naar vormgeving en materialen van het nieuwe gebouw.*

*Tussenkomende partij redeneerde dat aan de site reeds een bepaalde vormgeving was gegeven door de vergunning van 2005, waarbij een woning met onderzoekscentrum werd vergund. In deze vergunning was voorzien in een bepaalde vormgeving en materialen.*

*In de vervolgaanvraag (vorige aanvraag) , die een verlengstuk is van het dossier van 2005, is verder op diezelfde vormgeving aangesloten. De woning en het nieuwe gebouw werden op dezelfde wijze geconcipieerd.*

*De Deputatie redeneerde in de beslissing van 1 juli 2010 echter dat het nieuwe gebouw moest aansluiten op een agrarische vormgeving en materialen.*

*Tussenkomende partij heeft om die redenen de vormgeving anders voorzien in de nieuwe aanvraag.*



*In het verslag van de provinciale ambtenaar, waar verzoekende partij ditmaal nu niet naar verwijst, werd de nieuwe vormgeving overigens evenzeer beoordeeld als voldoende aangepast.*

*De bestreden beslissing heeft op dat punt het verslag van de provinciale ambtenaar gevolgd en gesteld dat de vormgeving aanvaardbaar is naar de (zone-eigen) functie van het nieuwe gebouw.*

*In de bestreden beslissing wordt voorts overwogen dat de aanvraag een compacte bebouwing tot voorwerp heeft.*

*Met andere woorden wordt in de bestreden beslissing gemotiveerd dat er een compacte bebouwing is met een goede vormgeving voor een zone-eigen (agrarische) bebouwing.*

*Bovendien wordt in de bestreden beslissing overwogen dat de tweede uitweg is verantwoord.*

*Met andere woorden : het “nieuwe” van de aanvraag (nieuw gebouw en nieuwe uitweg) werd in de bestreden beslissing getoetst aan de “goede ruimtelijke ordening”.*

*Bovendien blijkt uit de beschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing dat het nieuwe gebouw in de plaats komt van oude gebouwen. Er blijkt tevens dat zich aan de overzijde van het terrein zonevreemde woningen bevinden (met dus zonevreemde vormgeving en materialen).*

*Verzoekende partij acht dit alles “te weinig”. Volgens verzoekende partij diende de vormgeving van het nieuw gebouw getoetst te worden aan de omgeving, eerder dan aan de functie. Verzoekende partij verliest daarbij echter uit het oog dat “functie” in de bestreden beslissing moet gelezen worden als “agrarische functie” en dat in de bestreden beslissing is beoordeeld of er een aanvaardbare vormgeving is naar agrarische omgeving; een voldoende agrarisch vormgeving dus. Precies omwille van een te residentiële vormgeving (in agrarisch gebied) werd de vorige aanvraag ongunstig beoordeeld. Er werd gevraagd naar een zone-eigen vormgeving omdat het nieuwbouw betrof in een agrarische omgeving.*

*Andere zone-eigen omgevingselementen in de “omgeving” zijn er gewoonweg niet. Aan de ene zijde zijn er weiden en andere zijde zonevreemde woningen.*

*De Deputatie heeft in de vorige aanvraag aangedrongen op een zone-eigen vormgeving en tussenkomende partij heeft de nieuwe aanvraag daaraan aangepast.*

*En verzoekende partij weet dit allemaal, kent het dossier en zijn voorgaanden.*

*En toch wordt nog een schending aangevoerd van de formele motiveringswet, zelfs daar waar de goede ruimtelijke ordening-toets van het nieuwe gebouw geen punt van discussie was in het verslag van de provinciale ambtenaar.*

*...”*

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan de argumentatie van haar verzoekschrift.

## Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomen partij voert aan dat ook dit middel, zoals het tweede middel, tegenstrijdig is omdat het zowel de schending van de formele als van de materiële motiveringsplicht inroept, en daarom onontvankelijk is.

De exceptie wordt verworpen om de redenen aangeven bij de bespreking van deze exceptie bij het tweede middel.

2.

In zoverre het middel de schending van de formele motiveringsplicht inroept mist het feitelijke grondslag, nu het bestreden besluit wel degelijk motieven bevat wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

3.

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 de ingediende bezwaren en adviezen.

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 wettigheidsstoezicht is hij enkel 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.

Vooreerst kan worden opgemerkt dat een afdoende motivering ook summier kan zijn.

Verder dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij de motivering van de bestreden beslissing wat het aspect ruimtelijke ordening betreft maar gedeeltelijk citeert.

De volledige tekst luidt als volgt:

*“In tegenstelling tot de vorige aanvraag is de vormgeving van het gebouw meer aangepast aan zijn functie. In het vorige ontwerp refereerde de stalling te sterk naar de nieuwe woning op de site terwijl het gebouw toch een totaal andere functie heeft en zorgde voor een residentialisering van de site. Er wordt voorzien in een compacte bebouwing.”*

De verzoekende partij stelt ten onrechte dat de door haar weggelaten zin niet relevant is omdat die verwijst naar een vorige aanvraag. Precies de door de verzoekende partij weggelaten zin (*“In het vorige ontwerp refereerde de stalling te sterk naar de nieuwe woning op de site terwijl het gebouw toch een totaal andere functie heeft en zorgde voor een residentialisering van de site.”*), die overigens de verbinding maakt tussen de twee door de verzoekende partij wel geciteerde motieven, toont aan dat de verwerende partij wel degelijk oog gehad heeft voor de inpasbaarheid van de constructie in de omgeving. Daarmee heeft de verwerende partij haar beslissing ook wat de eis van materiële motivering betreft afdoende gemotiveerd.

Het middel is ongegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 februari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES,                      voorzitter van de achtste kamer,  
   met bijstand van  
Thibault PARENT,              toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,    De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc BOES