

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0605  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0179/A

Verzoekende partij	de <b>LEIDEND AMBTENAAR</b> van het departement RWO  vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE GREEF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	advocaat-curator <b>Luc DE MUYNCK</b> , thans voor de in falig zijnde mevrouw Ingeborg LEFEBRE (KBO nummer 0822.483.883)  vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor 9100 sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 2 mei 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een gebouw met een opleidings/trainingspiste, paardenstallingen en bergingen voor materiaal en voeders, het regulariseren van een bestaande buiten- en longeerpiste, het bouwen van een mestvaalt en het aanleggen van verhardingen op de percelen gelegen te Aalter, Eendekooi 4 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummer 639G.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 15 februari 2017 toe in de debatten.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter verdaagt de behandeling van de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 december 2017 naar de openbare zitting van 9 januari 2018.

Advocaat Dirk DE GREEF voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Bram DE SMET *loco* advocaat Wim DE CUYPER voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 29 januari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een gebouw met een opleidings/trainingspiste, paardenstallingen en bergingen voor materiaal en voeders, het regulariseren van een bestaande buitenpiste en longeerpiste, het bouwen van een mestvaalt en het aanleggen van verhardingen”* op het terrein gelegen te Aalter, Eendekooi 4. De tussenkomende partij is de curator van mevrouw Ingeborg Lefebvre.

Het terrein ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, deels in agrarisch en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het terrein ligt volgens de landschapsatlas eveneens in de ankerplaats ‘Schoonbergbos – Vorte bossen – Wantebeek’ dat niet bij ministerieel besluit voorlopig of definitief is aangeduid en beschermd.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 maart 2016 tot en met 31 maart 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling adviseert op 21 maart 2016 als volgt:

“ ...

*De aanvraag betreft een heraanvraag van een bouwvergunning die door de Bestendige Deputatie werd afgeleverd maar door de Hoge Raad in 2015 werd vernietigd.*

*Het Departement Landbouw en Visserij heeft in dit dossier in eerste instantie altijd negatieve adviezen gegeven betreffende deze site. De Bestendige Deputatie heeft in 2015, na de vernietiging van hun beslissing door de Hoge Raad voor vergunningsbetwistingen, opnieuw een advies gevraagd aan het Departement Landbouw en Visserij.*

*Bij een onderzoek ter plaatse en uit de aangeleverde documenten kon toen vastgesteld worden door het Departement Landbouw en Visserij dat het hier om een volwaardig paardenpension ging en in beperkte mate een privé paardenhouderij (geen trainings- of africhtingsstal zoals destijds aangevraagd en vergund en geen paardenfokkerij).*

*Men vraagt ons nu om het bedrijf opnieuw te evalueren en een advies uit brengen. Het bedrijf is echter in de tussentijd failliet gegaan en men wenst de gebouwen te vergunnen i.f.v. een mogelijke overnemer van de site.*

*Er is momenteel echter geen bedrijfsactiviteit meer aanwezig dus er kan, ons inziens, dan ook geen gepast advies afgeleverd worden voor de gebouwen. Bovendien is er geen enkele informatie gekend over de kandidaat-overnemer en zijn bedoelingen met de site. Hierover kan dus ook geen advies gegeven worden.*

*...*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 25 april 2016 :

*“ ...*

***Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:***

*De bouwplaats situeert zich in de uitgesproken landelijke omgeving gelegen ten zuidwesten van het centrum van Aalter. Het betreft een homogeen agrarisch gebied met verspreide bebouwing. Op de site werd in het verleden een landbouwbedrijf uitgebaat dat via een uitweg ontsloten wordt naar de voorliggende straat. Aansluitend op de site ligt een tweede landbouwbedrijf. Langsheen Eendekooi in zuidelijke richting treffen we nog een landbouwbedrijf aan en een aantal zonevreemde woningen.*

*De toenmalige landbouwsite was bebouwd met een bedrijfswoning, stallen en een loods. De voorbije 10 jaar werd het landbouwbedrijf omgevormd naar een paardenpension.*

*En opleidings- en affichtingscomplex voor paarden geweigerd. De bouwheer stelde geen beroep in tegen de weigeringsbeslissing. Het eigendom werd vervolgens verkocht. De nieuwe eigenaar diende in 2010 een nieuwe aanvraag in voor het bouwen van paardenstallen en het regulariseren van een buitenpiste. De procedure betreffende het verlenen van deze beslissing is op dit ogenblik nog steeds hangende (zie historiek). In het kader van deze beroepsprocedure werd door de deputatie opnieuw advies ingewonnen bij het Departement Landbouw en Visserij. Op 9 oktober 2015 verleende het Departement een gunstig advies. Bij plaatsbezoek op de site wordt vastgesteld dat het bedrijf op heden voornamelijk een paardenpension betreft. Uit het bedrijf wordt, een volwaardig en leefbaar inkomen gehaald. De nieuwbouwloods omvat paardenstallen én een binnenrijpiste. Er is geen cafetaria aanwezig. Het betreft een volwaardig en leefbaar paardenpension en een beperkte privé paardenhouderij. De eigenaars van de paarden die er verblijven komen enkel om het paard te verzorgen of om er op te rijden. Het Departement Landbouw en Visserij beschouwt het bedrijf als een para-agrarisch bedrijf. De stallen, de binnen- en buitenrijpiste staan in functie van het paardenpension. Op de site bevinden zich op dit ogenblik naast de bedrijfswoning, een grote stal/loods (31,95 m op 61,60 m), een buitenpiste met longeerpiste, een mestvaalt en de voor het bedrijf noodzakelijke verhardingen. De verschillende constructies staan vrij dicht bij elkaar ingeplant op het perceel. In de grote stal bevinden zich een binnenpiste, 20 paardenboxen en een stroberging. De kroonlijsthoogte van de stal bedraagt 3,20 m en de nokhoogte 8,80 m. De stal werd opgericht in donkere prefab-beton silexpanelen. In de langste gevels zijn de panelen beperkt tot een halve hoogte. Het hoogste gedeelte is hier dichtgemaakt met een bardage in houten beplanking. De topgevels zijn eveneens afgewerkt met de bardage in houten beplanking. De dakbedekking bestaat uit vezelcement golfplaten in een antraciet kleur. Door te werken met een vrij gevarieerd materiaalgebruik krijgt de stal een zeer landelijke en agrarische indruk. Zowel de aard van de materialen als de kleuren doen het gebouw voldoende inpassen in de landelijke omgeving.*

*Onmiddellijk aansluitend op de stal wordt een mestvaalt geplaatst en een buitenpiste met. longerpiste. Om de bedrijfsvoering op de site te ondersteunen worden de nodige verhardingen aangelegd in waterdoorlatende materialen.*

*Bij de invulling van, de site is voldoende aandacht geschonken aan de vrijwaring van het omliggende agrarische gebied. De aantasting wordt beperkt gehouden.*

*Het openbaar onderzoek betreffende deze aanvraag gaf geen aanleiding tot bezwaarschriften. Het Departement Landbouw en Visserij gaf evenwel binnen deze vergunningsaanvraag geen advies om reden dat er op dit ogenblik geen bedrijfsactiviteit aanwezig is. Eind 2015 werd in het kader van, de lopende beroepsprocedure wel een gunstig advies verleend. ingevolge de bestaande rechtsonzekerheid ingevolge de beroepsprocedure met betrekking tot de vergunningsaanvraag van 2010 en de daarbij horende hoog oplopende kosten heeft de bouwheer het paardenpension niet overeind kunnen houden en werd het faillissement aangevraagd. De aangestelde curator dient voor de site een nieuwe vergunningsaanvraag in (los van de lopende procedure bij de Raad. voor Vergunningenbetwistingen, met het oog op een vlotte afwikkeling van het faillissement en met het oog op de verderzetting van de activiteiten door een kandidaat overnemer. Het is van cruciaal belang een vergunde site te kunnen overdragen.*

*Rekening houdend met de historiek van de vergunningsaanvragen voor deze locatie en de verleende adviezen betreffende de vestiging van een dergelijke activiteit op deze locatie kan principieel akkoord worden gegaan met de voorliggende aanvraag. Op de site was tot voor kort een volwassen paardenpension gevestigd. De nieuw opgerichte stal met aanhorigheden is gericht op. de uitbating dit leefbaar para-agrarisch bedrijf. Bij de oprichting van de stal is voldoende rekening gehouden met de inplanting onmiddellijk aansluitend op de bestaande gebouwen en met de gebruikte materialen. De stal heeft een voldoende landelijke en agrarische uitstraling waardoor hij zich goed integreert in het agrarische gebied. De vergunning voor de regularisatie van de stal, de mestvaalt, de buitenpiste en longerpiste en de aangelegde verhardingen kan worden verleend. De site dient een agrarische of para-agrarische bestemming te krijgen.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 2 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij door zich aan te sluiten bij de motivering in dit verslag en deze eigen te maken.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 9 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 augustus 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

### *2.3 De juridische aspecten*

*Voorliggend project beoogt de regularisatie van een paardenstal.*

*Het betreft de heraanvraag van een bouwvergunning die door de deputatie werd verleend op 23 december 2010, waaraan uitvoering werd gegeven, maar later door de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd vernietigd bij arrest nr.: A/2015/0232 van 14 april 2015, zie punt 1.5. Nadien werd die aanvraag stilzwijgend geweigerd door deputatie. Tegen de stilzwijgende weigering werd opnieuw beroep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tot op heden zonder uitspraak.*

*Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend door de heer de Muynck Luc, curator in het faillissement van mevrouw Lefevre Ingeborg. Voorliggende aanvraag*

*tot stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend zonder afstand te doen van de voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning tot op voorliggende aanvraag een vervangende definitieve stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen.*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*In eerste instantie dient de agrarische toets gemaakt.*

*Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van een paardenpension en verwijst hierbij naar de voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Meer expliciet wordt verwezen naar de stedenbouwkundige vergunning van 23 december 2010 en waarvan appellant wenst dat deze opnieuw wordt afgegeven in het kader van de verkoop van de betrokken site.*

*In tegenstelling tot voorgaand dossier gebeurt de aanvraag niet door een persoon of bedrijf die over de nodige vakbekwaamheid beschikt, ook ter plaatse vindt geen (agrarische) activiteit plaats.*

*Tevens bevat het dossier geen gegevens omtrent beschikbare graasweides.*

*Uit voorgaand dossier blijkt dat de activiteit ter plaatse zich louter beperkt tot paardenpension. In hoofdzaak wordt stallingsruimte voor paarden voorzien en staat de aanvrager in voor de dagelijkse verzorging en de weidegang van de paarden, eventueel bestaat de mogelijkheid tot opleiding van paard en / of ruiter, in hoeverre hiervan gebruik gemaakt wordt blijkt niet uit de stukken van het dossier.*

*Het is duidelijk dat er geen sprake is van een expliciete landbouwexploitatie, evenwel bestaat er een onlosmakelijk verband tussen de voorgestelde activiteit en het gebruik van agrarisch gebied als graas/loopweide. Appellant is mede hierdoor van mening dat de voorgestelde activiteit kan bestempeld worden als louter para-agrarisch, zijnde een paardenhouderij met meer dan 10 paarden.*

*Bij de beoordeling van aanvragen met betrekking tot dergelijke bedrijven 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, recreatieve of industriële inrichting moet worden beschouwd.*

*Verder dient er naar 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 inplant, niet schaadt aan de bestaande bedrijven. Ook de ligging van de aanvraag deels binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de ligging binnen de ankerplaats "Schoonbergbos - Vorte Bossen - Wantebeek" benadrukt dit gegeven en legt bijkomend de toetsingsvoorwaarde op dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten zijn met de, eisen inzake de vrijwaring van het landschap.*

*Om als (para-)agrarisch bedrijf in aanmerking te komen, dient de hoofdactiviteit gericht te zijn op het fokken van, paarden of op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan. De voorgestelde activiteit, in hoofdzaak pension en in beperkte mate aangevuld met opleiding, wijkt hier echter in sterke mate van af: Tevens brengt het dossier geen duidelijkheid omtrent de beschikbare graasweides, zijnde de enige relatie met het agrarisch gebied en verantwoording*

voor de inplanting in agrarisch gebied. Bijgevolg kan het bedrijf niet aanvaard worden als (para-)agrarisch bedrijf.

*Deze visie werd bijgetreden in het arrest van de Raad voor. Vergunningsbetwistingen nr. A/2015/0232 van 14 april 2015, hierin wordt vermeld dat: "... De activiteit is niet als para-agrarisch te beoordelen. Er is geen bedrijfsexploitatie waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is, meer bepaald geen paardenhouderij waarvan de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en / of houden van paarden in de zin van de omzendbrief van 8 juli 1997. De raad stelt een schending van artikelen 11.4.1. en 15.4.6.1. Inrichtingsbesluit vast..."*

*Tevens dient gesteld dat nieuwe en grootschalige gebouwen, 31,95 m op 61,6 m en kroonlijst-en nokhoogte van respectievelijk 4,9 m en 8,9 m, met een niet louter agrarisch gebruik niet bijdragen tot het in stand houden of vrijwaren van de bestaande landschapswaarden. Het landschap is in grote mate door de mens gevormd en ontstaan door het ontginnen en bewerken van het land door landbouwers. Landbouwers spelen een belangrijke rol in het in stand houden van dit soort landschap en dragen dus rechtstreeks bij tot het behoud van het open landschap.*

*De aantasting of belasting van de open ruimte met nieuwe grootschalige gebouwen die nauwelijks in relatie staan met landbouw is hier niet aanvaardbaar. Dergelijke bedrijven kunnen terecht in leegstaande landbouwbedrijven waar dergelijke grootschalige accommodatie voor het houden van dieren reeds aanwezig is.*

*Bijgevolg is deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.*

*..."*

Na de hoorzitting van 9 augustus 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 september 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*"...*

#### 2.3 De juridische aspecten

*Voorliggend project beoogt de regularisatie van een paardenstal.*

*Het betreft de heraanvraag van een bouwvergunning die door de deputatie werd verleend op 23 december 2010, waaraan uitvoering werd gegeven, maar later door de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd vernietigd bij arrest nr. A/2015/0232 van 14 april 2015, zie punt 1.5.*

*Nadien werd de aanvraag stilzwijgend geweigerd door deputatie. Tegen de stilzwijgende weigering werd opnieuw beroep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tot op heden zonder uitspraak.*

*Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend door de heer De Muyne Luc, curator in het faillissement van mevrouw Lefevre Ingeborg.*

*Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend zonder afstand te doen van de voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning tot op voorliggende aanvraag een vervangende definitieve stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen.*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*In eerste instantie dient de agrarische toets gemaakt.*

*Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van een paardenpension en verwijst hierbij naar de voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Meer expliciet wordt verwezen naar de stedenbouwkundige vergunning van 23 december 2010 en waarvan appellant wenst dat deze opnieuw wordt afgegeven in het kader van de verkoop van de betrokken site.*

*Uit voorgaand dossier blijkt dat de activiteit ter plaatse bestaat uit een paardenpension. In hoofdzaak wordt stallingsruimte voor paarden voorzien en staat de aanvrager in voor de dagelijkse verzorging en de weidegang van de paarden, eventueel bestaat de mogelijkheid tot opleiding van paard en / of ruiter.*

*Het gevraagde kan gelet op de aard en omvang enkel door een professionele paardenhouder worden uitgebaat.*

*Een paardenpension waarbij ook paarden kunnen opgeleid en getraind worden is een landbouwverwante activiteit.*

*Het aspect leefbaarheid is daarbij niet van tel, dit aspect is enkel van tel bij het bouwen van een bedrijfswoning, wat hier niet aan de orde is.*

*In de bestreden beslissing wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter op afdoende wijze gemotiveerd dat het aangevraagde als een agrarisch bedrijf dient te worden gekwalificeerd.*

*De bestreden beslissing verwijst hiervoor naar een gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij dd. 09.10.2015, afgeleverd bij een eerdere vergunningsaanvraag met hetzelfde voorwerp op het betrokken perceel:*

*“... Bij plaatsbezoek aan de site wordt vastgesteld dat het bedrijf op heden voornamelijk een paardenpension betreft. Uit het bedrijf wordt een volwaardig en leefbaar inkomen gehaald. ...”*

*Het Departement Landbouw en Visserij beschouwt het bedrijf als een para-agrarisch bedrijf. De stallen, de binnen- en buitenrijpiste staan in functie van het paardenpension.*

*Uit het bovenvermeld advies blijkt ontegensprekelijk dat het Departement vaststelt dat de aanvraag werkelijk en ondubbelzinning het vergunnen van constructies voor het uitbaten van een (para-)agrarisch bedrijf als voorwerp heeft.*

*Op heden is de toestand ongewijzigd, de site betreft een (para-)agrarisch bedrijf, voornamelijk uitgebaat als paardenpension.*

*In de technische brochure van het Departement Landbouw en Visserij betreffende “Paardenhouderij en stedenbouwkundige vergunningen in het agrarisch gebied” wordt daarenboven, onder rubriek 4.1.2. een paardenpension ingedeeld bij de landbouwverwante activiteiten.*

*Het begrip “paardenpension” wordt in de technische brochure (bijlage 1, pg. 40) gedefinieerd als volgt:*

*“Pension: Het geven van kost en inwoning tegen vaste betaling (VD)*

*Paardenpension: Bedrijf dat paarden van derden stalt al dan niet met inbegrip van het aanbieden verzorging (voeding, poetsen, beweging...) en rijfaciliteiten.*

*Een paardenpension, pensionstal of privéstal onderscheidt zich van een manege omwille van het privé karakter. Het bedrijf is enkel toegankelijk voor de eigenaars van de gestalde paarden en de door hen aangestelde derden.”*

*Echter, ook de aanwezigheid van een trainingspiste/longeerpiste mag niet uit het oog verloren worden.*

*Het bedrijf is dus niet louter een paardenpension maar voorziet ook in het opleiden en trainen van paarden, zoals trouwens door het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt erkend.*

*Deze laatste activiteit wordt, zoals blijkt uit bijlage 1 van de bovenvermelde technische brochure, beschouwt als een volwaardige landbouwactiviteit.*

*Bijkomend verwijst bovenvermelde technische brochure naar de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen die stelt dat de beoordeling van de aard van de inrichting vaak een feitenkwestie is.*

*In de Omzendbrief worden hiertoe een aantal voorbeelden gegeven:*

*In het agrarisch gebied is het volgende toelaatbaar:*

*“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.”*

*Gelet op het bovenvermelde dient te worden vastgesteld dat het aangevraagde daadwerkelijk en ondubbelzinnig als voorwerp heeft constructies te vergunnen die het uitbaten van een agrarisch bedrijf tot doel heeft en waarbij de activiteit van het trainen en opleiden van paarden als een zuivere landbouwactiviteit wordt aanzien.*

*Derhalve is het agrarisch gebied de geëigende bestemming voor de constructies die het voorwerp van deze vergunningsaanvraag uitmaken.*

*Het feit dat lopende de diverse procedures het faillissement is tussengekomen van Mevr. Ingeborg Lefevre is in deze context totaal irrelevant.*

*De huidige aanvraag beoogt dezelfde inrichting en voortzetting, na overdracht van het desbetreffende onroerend goed, van dezelfde activiteit.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften.*



*Ook de ligging van de aanvraag deels binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de ligging binnen de ankerplaats “Schoonbergbos - Vorte Bossen – Wantebeek” legt bijkomend de toetsingsvoorwaarde op dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap.*

*Er is reeds een landschapsintegratieplan opgemaakt in 2010, dit biedt voldoende garanties tot vrijwaring en instandhouding van landschapswaarden. Ook door de compacte clustering*

*Bijgevolg is deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning principieel in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan.*

#### *2.4     De goede ruimtelijke ordening*

*In tegenstelling tot wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar beweert wordt de ruimtelijke ordening niet bepaald door “nieuwe, grootschalige gebouwen” maar wel door de reeds bestaande gebouwen en bedrijfszetel.*

*Hiertoe kan eveneens worden verwezen naar het advies van Ruimte & Erfgoed dd. 11 juni 2010 dat in het kader van de vorige vergunningsaanvraag met betrekking tot het betrokken perceel én met exact hetzelfde voorwerp werd uitgebracht.*

*Dit advies stelt met betrekking tot het behoud en vrijwaring van de bestaande erfgoedwaarden dat er vanuit landschappelijk oogpunt geen bezwaren zijn tegen de uitbreiding van het bedrijf, doch adviseert de impact van het globale bedrijf op het landschap in rekening te brengen.*

*Gezien de ligging van het perceel in de ankerplaats Schoonbergbos – Vorte Bossen – Wantebeek, dient volgens het advies op schaal van het bedrijf voorzien te worden in een goede landschappelijke inkleding via acties die bestaan uit het aanplanten en onderhouden van verschillende kleine landschapselementen. Het kan bijvoorbeeld om bomenrijen gaan of een combinatie van bomenrijen, hagen en houtkanten.*

*Aan het advies werd tegemoetgekomen en voldaan door het opgemaakt landschapsbedrijfsplan.*

*De constructies vormen een compact geheel aansluitend bij de behouden bedrijfswoning. Daarenboven sluit de paardenhouderij perfect aan bij de woning nr. 2 en de aldaar gelegen bedrijfszetel.*

*Omwille van de clustering bij de op de bestaande bedrijfszetel en in de onmiddellijke omgeving aanwezige constructies en het landschapsintegratieplan, is de aanvraag in overeenstemming met het esthetisch criterium van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de goede ruimtelijke ordening.*

*De inplanting is voldoende ver verwijderd van de perceelsgrenzen.*

*Het agrarisch landschap en de agrarische dynamiek worden derhalve niet aangetast.*

#### *2.5     Conclusie*

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep ingesteld door Ruimte Vlaanderen niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in de watertoets en in de bestreden beslissing.*  
...

Dit is de bestreden beslissing.

2.

Volledigheidshalve wenst de Raad hieraan nog toe te voegen dat de tussenkomende partij met een aangetekende brief van 1 april 2016 de vernietiging vordert van de stilzwijgende beslissing van de verwerende partij ingevolge het voormeld vernietigingsarrest van 14 april 2015 van de Raad (nummer A/2015/0232). Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0486/A.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van het koninklijk besluit van 24 maart 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Eeklo-Aalter, van artikel 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij overweegt daarbij:

“...

11.

**Art. 11 4.1 van het inrichtingsbesluit luidt als volgt:**

...

*Bij ontstentenis van nadere omschrijving ter zake, moet de term ‘para-agrarische onderneming’ in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen. Para-agrarische bedrijven zijn geen eigenlijke landbouwbedrijven, maar bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouwactiviteit aansluit en erop afgestemd is. Het gaat om bedrijven voor productie en/of dienstverlening aan landbouwbedrijven. Het zijn bedrijven die bestaan dankzij de landbouwbedrijven (R.v.St., 23 november 1995, Lesage, nr. 56.419; R.v.St., 23 november 1995, N.V. Allemeersch, nr. 56.420; R.v.St., 17 december 1996, Albers, nr. 63.619).*

*Een paardenpension, een manège, een inrichting voor ruitersport beantwoorden geenszins aan dit begrip. (Zakboekje Ruimtelijke Ordening, 2016 p.151 en de aldaar aangehaalde rechtspraak).*

12.

*In haar advies d.d. 01 augustus 2016 heeft de PSA de juridische aspecten van de aanvraag als volgt pertinent beoordeeld: (...).*

13.

*Uw Raad verklaarde eenzelfde middel tegen de vorige aanvraag met hetzelfde voorwerp reeds gegrond in zijn arrest van 14 april 2015 p.8 : (...).*

14.

*In de bestreden beslissing zijn geen nieuwe elementen aangebracht qua leefbaarheid van het bedrijf.*

*Er zijn momenteel geen activiteiten op het terrein en de aanvraag kadert enkel en alleen in het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning (regularisatie) in functie van de verkoop van de site door de curator in het kader van de afwikkeling van een faillissement.*

*De stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd noch door een bedrijf noch door een persoon die over de nodige vakbekwaamheid beschikt.*

*Om deze redenen stelde het Departement Landbouw en Visserij in zijn advies d.d. 21 maart 2016 dat zij geen gepast advies kon geven om reden dat er geen bedrijfsactiviteit op de site meer aanwezig is.*

*De leefbaarheid (economische rentabiliteit) van het bedrijf vormt een belangrijk gegeven bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager (en niet enkel zoals de deputatiebeslissing ten onrechte stelt bij het bouwen van een bedrijfswoning).*

*Daarvoor geldt het advies van de administratie voor landbouw als richtinggevend.*

*(ZAKBOEKJE RUIMTELIJKE ORDENING 2016, p. 147 en de aldaar aangehaalde rechtspraak).*

15.

**Art. 15.4.6 van het inrichtingsbesluit stelt:**

*Voor landelijke gebieden kunnen volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:*

*...*

*Uit de samenlezing van art. 11.4.1 en art. 15.4.6.1 K.B. 28 december 1972 moet worden afgeleid dat de toelaatbaarheid van de bouwwerken in landschappelijk waardevolle gebieden op grond van een tweevoudig criterium moeten worden getoetst: 1) een planologisch, hetwelk onderstelt dat de overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) een esthetisch, hetwelk inhoudt dat bedoelde werken moeten kunnen worden overeengebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap (R.v.St., 27 juni 1989, B.V.B.A. Grondbewerking Van de Bosch en Cie., nr. 32.843; R.v.St., 22 juni 1995, Debaerdemaecker en cons., nr. 53.975, Rec. Arr. R.v.St., 1996, nr. 90; R.v.St., 20 mei 1997, Lallemant en Schamp, nr. 66.314).*

*In het bestreden besluit is hoegenaamd geen sprake van een esthetische toets.*

16.

*De plicht van de deputatie om een andersluidend verslag van de PSA te betrekken bij zijn beoordeling en besluitvorming betekent dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom zij met de bestreden beslissing afwijkt van dit verslag door in de bestreden beslissing duidelijk te vermelden waarom en met betrekking tot welke aspecten zij afwijkt van het andersluidend verslag.*

*(RvVb/UDN/1516/1062 van 06 mei 2016)*

*Wanneer zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar menen dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is en beiden hun negatief advies zeer concreet en uitgebreid motiveren, dan vergt de motiveringsplicht dat de deputatie nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de redenen moet aangeven die haar de van de adviezen afwijkende bestreden beslissing hebben doen nemen. Bij een onvoldoende motivering waarbij uit de bestreden beslissing bovendien niet blijkt waarom de deputatie geen rekening houdt met andere elementen in de ongunstige adviezen van zowel de verzoekende partij als van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, is de op haar rustende motiveringsplicht geschonden.*

*(RvVb/A/2012/308 van 31 juli 2012)*

*In casu maakt de niet afdoende weerlegging van het verslag van de PSA een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en een motiveringsgebrek uit.  
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*"...*

*Wat de overeenstemming met de gewestplanbestemming betreft, wijkt de deputatie inderdaad af van hetgeen de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar oordeelt in haar verslag.*

*Anders dan de voorgaande vergunningsbeslissing in dit dossier, voorziet de deputatie hiervoor ditmaal wel een pertinente en uitgebreide motivering:*

*...*

*De deputatie stelt op basis van concrete feitelijkheden vast dat de aanvraag een paardenpension/-houderij betreft, met opleidingsmogelijkheden, waarbij recreatieve manege-activiteiten zijn uitgesloten. Door diens grootte kan dit geen hobbyactiviteit zijn.*

*Zodoende besluit de deputatie terecht, op basis van concrete, niet betwiste feitelijkheden dat de aangevraagde paardenhouderij exact valt binnen wat als zone-eigen is aangegeven in de omzendbrief gewestplan, en dan ook principieel vergunbaar is als (para-)agrarische activiteit.*

*De deputatie maakt een redelijke en juridisch correcte beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften.*

*De loutere verwijzing van verzoekende partij naar het vernietigingsarrest van een voorgaande aanvraag in dit dossier is niet dienend aangezien uw Raad de vernietiging toen uitsprak omdat de deputatie toen "gratis en louter affirmatief" en dus zonder afdoende motivering de overeenstemming met de gewestplanbestemming aanvaardde.*

*In huidige bestreden beslissing voorziet de deputatie een samenhangende, correcte en gemotiveerde beoordeling waarom zij de aanvraag weldegelijk in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften vindt.*

*Over de noodzaak tot een beoordeling van de leefbaarheid van de paardenhouderij stelt de deputatie: "Het aspect leefbaarheid is daarbij niet van tel, dit aspect is enkel van tel bij het bouwen van een bedrijfswoning, wat hier niet aan de orde is."*

*Dit is correct. De eis van verzoekende partij hieromtrent vindt geen grond in de regelgeving.*

*Wat verder de esthetische toets betreft, maakt de deputatie, anders dan verzoekende partij beweert, weldegelijk een beoordeling in de bestreden beslissing:*

*...*

*Aangezien verzoekende partij niet beweert dat de gemaakte esthetische toets niet correct of onvoldoende gemotiveerd zou zijn, maar enkel beweert dat deze totaal ontbreekt in de bestreden beslissing, is duidelijk dat deze kritiek absoluut ongegrond is.*

*Als laatste argument vermeldt verzoekende partij nog in zeer algemene bewoording dat de deputatie geen afdoende weerlegging van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar maakt.*

*Deze argumentatie is een loutere stijlfiguur. Zij is zonder enige wijziging woordelijk in elk verzoekschrift te plakken.*

*Op geen enkele wijze wijst verzoekende partij ook maar enig concrete verwijzing naar een gebrek in de motivering van huidige bestreden beslissing aan.*

*Om deze reden alleen al is deze argumentatie absoluut ongegrond.*

*Hierboven werd bovendien al duidelijk aangetoond dat de deputatie weldegelijk een uitgebreide en pertinente motivering voorziet waarom de aanvraag wel voldoet aan de bestemmingsvoorschriften terwijl de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van mening was dat dit niet het geval was.*

*..."*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe:

*"...*

**a. De aanvraag dient als een (para-)agrarische activiteit te worden beschouwd**

1.

*Uit de zeer uitgebreide en afdoende motivatie van verwerende partij in haar bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de aanvraag geheel in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften en dient te worden beschouwd als een (para-)agrarische activiteit:*

*...*

*Het bovenvermelde citaat uit de bestreden beslissing toont duidelijk aan dat de verwerende partij een uitgebreide agrarische toets heeft uitgevoerd.*

*De verwerende partij concludeert dat de aanvraag daadwerkelijk dient te worden beschouwd als een (para) agrarische activiteit.*

*Deze conclusie wordt uitgebreid gemotiveerd en verankerd in de toepasselijke regelgeving doordat verwerende partij in haar bestreden beslissing duidelijk verwijst naar het gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij, de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en de technische brochure van het Departement Landbouw en Visserij.*

2.

*De verzoekende partij verwijst in haar verzoekschrift naar het arrest van Uw Raad dd. 14.04.2015 waarin de toenmalige bedrijfsactiviteit beoordeeld werd als zijnde niet para-agrarisch.*

*Dit arrest kan in deze procedure niet dienstig worden ingeroepen, gezien het betrekking heeft op de toenmalige bedrijfsactiviteit en de toenmalige vergunning die werd afgeleverd door verwerende partij op 23.12.2010.*

*In onderhavige procedure is de bestreden beslissing de vergunning die werd afgeleverd door Deputatie op 22.09.2016, op grond van een nieuwe vergunningsaanvraag en waarbij duidelijk wordt verwezen naar de aanwezigheid van een opleidings-, trainings- en longeerpiste. Zulks ontkracht bovendien de overweging uit het arrest van Uw Raad dd. 14.04.2015 dat "het heeft er derhalve meer dan alle schijn van dat de exploitatie beperkt is tot die van een pension of zuiver recreatieve manège".*

*Het dient derhalve te worden beklemtoond dat de aanvraag wel degelijk de bedrijfsactiviteit als paardenhouderij met mogelijkheid tot het opleiden en trainen van paarden betreft en zich duidelijk onderscheidt van een exploitatie die louter als manège kan worden aanzien.*

*Verzoekende partij kan zich dus niet beroepen op het arrest van Uw Raad dd. 14.04.2015 om te stellen dat het aangevraagde niet aan de bestemmingsvoorschriften zou voldoen.*

*Door het Departement Landbouw en Visserij werd duidelijk vastgesteld, ná het arrest van Uw Raad, dat de activiteit als een volwaardig en leefbaar paardenpension met voorziening voor het opleiden en trainen van paarden moet worden beschouwd. De stallen, de binnen- en buitenrijpiste staan in functie van het paardenpension.*

*Derhalve blijkt dat na het arrest van Uw Raad de bedrijfsactiviteit dusdanig is geëvolueerd dat het Departement Landbouw en Visserij in haar advies dd. 09.10.2015 de bedrijfsactiviteit als para-agrarisch dient te beschouwen.*

3.

*Tevens verwijst verzoekende partij naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar die meent dat het beroep niet kan worden ingewilligd en dat de vergunning bijgevolg niet kan worden verleend.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in zijn verslag dat:*

*"Om als (para-)agrarisch bedrijf in aanmerking te komen, dient de hoofdactiviteit gericht te zijn op het fokken van paarden of op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan. De voorgestelde activiteit, in hoofdzaak pension en in beperkte mate aangevuld met opleiding, wijkt hier echter in sterke mate van af."*

*In zijn verslag stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar derhalve zelf vast dat de voorgestelde activiteit een paardenhouderij met mogelijkheden tot opleiding betreft. Naar het*

oordeel van de PSA wijkt deze activiteit in sterke mate af van wat als hoofdactiviteit aanvaardbaar zou zijn om in aanmerking te komen als (para-)agrarisches bedrijf.

In haar motivatie benadrukt de verwerende partij dat de PSA zelf vaststelt dat de voorgestelde activiteit een paardenhouderij betreft die voorziet in de mogelijkheid om paarden op te leiden en te trainen. Vervolgens weerlegt zij duidelijk het advies van de PSA door verwijzing naar de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen:

“Echter, ook de aanwezigheid van een trainingspiste/longeerpiste mag niet uit het oog verloren worden.

Het bedrijf is dus niet louter een paardenpension maar voorziet ook in het opleiden en trainen van paarden **zoals trouwens door het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt erkend.**

Deze laatste activiteit wordt, zoals blijkt uit bijlage 1 van de bovenvermelde technische brochure, beschouwt als een volwaardige landbouwactiviteit.

Bijkomend verwijst bovenvermelde technische brochure naar de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen die stelt dat de beoordeling van de aard van de inrichting vaak een feitenkwestie is.

In de Omzendbrief worden hiertoe een aantal voorbeelden gegeven:

In het agrarisch gebied is het volgende toelaatbaar:

“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.”

Gelet op het bovenvermelde dient te worden vastgesteld dat het aangevraagde daadwerkelijk en ondubbelzinnig als voorwerp heeft constructies te vergunnen die het uitbaten van een agrarisch bedrijf tot doel heeft en waarbij de activiteit van het trainen en opleiden van paarden als een zuivere landbouwactiviteit wordt aanzien.

Derhalve is het agrarisch gebied de geëigende bestemming voor de constructies die het voorwerp van deze vergunningsaanvraag uitmaken.”

(eigen markering en onderlijning)

Het verslag van de PSA heeft zich voor de omschrijving van een aanvaardbare hoofdactiviteit in agrarisch gebied duidelijk gebaseerd op de voorbeelden die werden opgenomen in de Omzendbrief. In dit geval dient de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het voorbeeld uit de Omzendbrief echter wel in zijn volledigheid te citeren, zoals de verwerende partij in haar motivering wel doet.

Uit het geciteerde voorbeeld uit de Omzendbrief blijkt dat ook het houden van paarden als een hoofdactiviteit wordt gezien, hetgeen door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet werd opgenomen in zijn verslag.

*Bijgevolg kan de PSA ook niet worden gevolgd wanneer deze stelt dat de voorgestelde activiteit te sterk zou afwijken van hetgeen in het agrarisch gebied als hoofdactiviteit aanvaardbaar is.*

*De verwerende partij toont in haar motivatie duidelijk aan dat het advies van de PSA niet kan worden gevolgd en dat de voorgestelde activiteit, in casu paardenpension met voorzieningen tot het opleiden en trainen van paarden, wel degelijk als een volwaardige landbouwactiviteit moet worden beschouwd.*

*De verzoekende partij kan dan ook de schending van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit niet dienstig inroepen, nu duidelijk is dat de aanvraag wel degelijk als een (para-)agrarische activiteit dient te worden beschouwd.*

***b. Het begrip “leefbaar bedrijf” veronderstelt geen doorlichting van de economische rentabiliteit van het agrarisch bedrijf***

*Verzoekende partij meent verder dat de bestreden beslissing artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit schendt door het intussen tussengekomen faillissement van verzoekende partij en het afwezig blijven van nieuwe elementen aangaande de leefbaarheid van het bedrijf. De aanvraag zou enkel en alleen kaderen in het verkrijgen van een vergunning in functie van de verkoop van de site door de curator en zou ingediend zijn door een persoon die niet over de nodige vakbekwaamheid beschikt.*

*Vooreerst dient vastgesteld dat het tussengekomen faillissement geenszins relevant is voor de beoordeling van de leefbaarheid van het bedrijf. De leefbaarheid van het bedrijf dient te worden beoordeeld op basis van de vraag of het aangevraagde werkelijk en ondubbelzinnig als een agrarisch bedrijf kan worden gekwalificeerd.*

*Op basis van deze vraagstelling kwam het Departement Landbouw en Visserij tot de conclusie in haar gunstig advies dd. 09.10.2015 dat de bedrijfsactiviteit als een volwaardig en leefbaar bedrijf dient te worden gekwalificeerd. De verwerende partij verwijst in haar bestreden beslissing naar dit gunstig advies.*

*Uit de buitenbezitstelling van de gefailleerde ingevolge artikel 16 van de Faillissementswet volgt dat de curator het vermogen van de gefailleerde beheert, als ware hij de gefailleerde zelf. Het faillissement noch de taak de activa ten gelde te maken impliceert dat het voorwerp van de aanvraag verandert en belet niet dat de bedrijfsactiviteit ongewijzigd wordt verdergezet en overgelaten.*

*Het tussengekomen faillissement heeft geen enkele impact op het gegeven dat de aanvraag op heden nog steeds werkelijk en ondubbelzinnig als een agrarisch bedrijf kan worden beschouwd.*

*Ter verduidelijking kan verwezen worden naar de definitie van het begrip leefbaarheid zoals opgenomen in de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen:*

*“De leefbaarheid (economische rentabiliteit) van een bedrijf is geen determinerend criterium bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied, maar niettemin zal de leefbaarheid van het agrarisch bedrijf een belangrijk gegeven vormen bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager. Een vergunningsaanvraag voor een bedrijfsgebouw voor een niet-leefbaar bedrijf zal immers vaak een verdoken aanvraag zijn voor gebouwen met een louter residentiële functie in het*



agrarisch gebied. Ingeval zou blijken dat het bedrijf waarop de aanvraag betrekking heeft, niet leefbaar is, kan de bouwvergunningsaanvraag dan ook enkel worden ingewilligd indien onomstotelijk vaststaat dat de inrichting waarop de aanvraag betrekking heeft, werkelijk een agrarisch bedrijf betreft.

*Bij de beoordeling van de leefbaarheid van de inrichting worden de normen, opgesteld door de administratie bevoegd voor landbouw als richtinggevend vooropgesteld.”*

En verder:

Het begrip « leefbaar bedrijf » dient hierbij te worden begrepen in de zin van een werkelijke, volwaardige landbouwexploitatie. **Het is niet de bedoeling om bij de beoordeling van een bouwvergunningsaanvraag de economische rentabiliteit van het agrarisch bedrijf door te lichten**, maar wel dient nagegaan te worden of het werkelijk en ondubbelzinnig om een agrarisch bedrijf gaat. Aan de hand van de bouwplannen moet worden nagegaan of het in de ontworpen bouwwerken onder te brengen bedrijf geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet beantwoordt aan de bestemming agrarisch gebied en bijgevolg in dergelijk gebied niet thuishoort, zoals bijvoorbeeld een hotel of een gewone camping.

Uit het bovenvermelde blijkt duidelijk dat het tussengekomen faillissement geenszins relevant is voor de beoordeling van de leefbaarheid van het bedrijf en dat ook de verwerende partij de juiste benaderingswijze heeft gehanteerd bij het uitvoeren van de agrarische toets.

Verwerende partij heeft beoordeeld of het aangevraagde werkelijk en ondubbelzinnig als een agrarisch bedrijf kan worden aanzien en heeft vastgesteld dat de voorgestelde bedrijfsactiviteit inderdaad conform is met de geldende bestemmingsvoorschriften.

Verwerende partij gaat zelfs verder en verwijst, voor alle duidelijkheid, tevens naar het begrip “leefbaarheid” zoals dit door het Departement Landbouw en Visserij in het kader van de beoordeling van een nieuwe inplanting wordt gehanteerd:

*“Het aspect leefbaarheid is daarbij niet van tel, dit aspect is enkel van tel bij het bouwen van een bedrijfswoning, wat hier niet aan de orde is.”*

Het is duidelijk dat in casu de beoordeling van de uitbreiding van een bestaande bedrijfszetel voorligt en dat bijgevolg de leefbaarheid, zoals opgenomen in het beoordelingskader van het Departement Landbouw en Visserij, niet van tel is in onderhavig dossier.

**Uit al het bovenvermelde blijkt derhalve dat het aangevraagde werkelijk en ondubbelzinnig als een agrarisch bedrijf kan worden beschouwd en derhalve een volwaardige en leefbare bedrijfsactiviteit betreft.**

De bestreden beslissing schendt dan ook geenszins artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit nu de leefbaarheid van het bedrijf geenszins gelijk kan worden gesteld met de economische rentabiliteit.

### **c. De bestreden beslissing beoordeelt de aanvraag wel degelijk op haar overeenstemming met de esthetische waarde van het landschap**

In haar verzoekschrift meent verzoekende partij dat in de bestreden beslissing geen sprake is van een esthetische toets.

Nochtans blijkt duidelijk uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij de ligging van de aanvraag, dewelke deels gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, mee in aanmerking neemt:

*“Ook de ligging van de aanvraag deels binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de ligging binnen de ankerplaats “Schoonbergbos – Vorte Bossen – Wantebeek” legt bijkomend de toetsingsvoorwaarde op dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap.*

*Er is reeds een landschapsintegratieplan opgemaakt in 2010, dit biedt voldoende garanties tot vrijwaring en instandhouding van de landschapswaarden.”*

*Bijgevolg houdt de verwerende partij rekening met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar die eveneens opmerkt dat het aangevraagde gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt.*

*Bijkomend merkt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag tevens op dat er naar gestreefd dient te worden om para-agrarische bedrijven slechts toe te laten in de delen van het agrarisch gebied, welke vanuit landbouwkundig oogpunt reeds structureel zijn aangetast.*

*Het blijkt alvast uit de motivatie uit de bestreden beslissing dat het aangevraagde compact werd geclusterd en dus geenszins meer ruimte inneemt dan noodzakelijk.*

*Bovendien dient te worden opgemerkt dat het aangevraagde daarenboven de uitbreiding van een bestaande bedrijfszetel behelst, zodat de opmerking van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in casu geenszins relevant is.*

*Het aangevraagde maakt gebruik van een bestaande bedrijfszetel, daar waar het agrarisch gebied vanuit landbouwkundig oogpunt dus reeds structureel is aangetast.*

*Het argument van de verzoekende partij mist dan ook elke grond nu het de bovenvermelde argumentatie uit de bestreden beslissing volkomen negeert.*

*Nochtans dient uit het bovenvermelde te worden vastgesteld dat de verwerende partij daadwerkelijk een esthetische toets heeft uitgevoerd.*

*De bestreden beslissing schendt geenszins artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit nu afdoende blijkt dat de bestreden beslissing de aanvraag heeft beoordeeld op haar esthetische waarde en deze in overeenstemming is met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

**d. De bestreden beslissing motiveert op uitgebreide en afdoende wijze waarom wordt afgeweken van het advies van de PSA.**

*Verzoekende partij werpt op zeer algemene wijze op dat de verwerende partij het verslag van de PSA niet afdoende zou hebben weerlegd, hetgeen een motiveringsgebrek en een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel zou uitmaken.*

*Uit de bovenvermelde punten a, b, en c is reeds gebleken dat de verwerende partij een uitgebreide motivatie heeft opgesteld waarbij zij concreet, precies en zorgvuldig heeft aangetoond waarom voor bepaalde aspecten wordt afgeweken van het advies van de PSA.*

*Bovendien dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet eens de moeite neemt om in concreto te duiden waar verwerende partij in gebreke zou zijn gebleven om het verslag van de PSA afdoende te weerleggen.*

*Bijgevolg blijkt uit al het bovenvermelde en de uitgebreide weerlegging van tussenkomenende partij aan de hand van de motivering van verwerende partij uit haar bestreden beslissing dat de verwerende partij wel degelijk op voldoende afdoende wijze heeft gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het verslag van de PSA.*

*Hieruit volgt de bestreden beslissing geenszins artikel 4.7.23 VCRO schendt, nu een meer dan afdoende motivering werd gegeven om de vergunning te verlenen in afwijking van het negatief verslag van de PSA.*

*Bovendien dient hieruit genoegzaam te worden afgeleid dat de bestreden beslissing derhalve ook in overeenstemming is met artikel 2 en 3 van de Formele Motiveringswet, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.*

*...*

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog:

*“ ...*

*1. De aanvraag heeft geen betrekking op para-organische activiteiten*

*De activiteiten die beoogd worden, zijn het louter verhuren van stalling voor paarden, het verzorgen van deze dieren van derden en de mogelijkheid bieden tot opleiding van paard en/of ruiter.*

*Er is geenszins sprake van een paardenfokkerij.*

*De aanvrager heeft aangegeven dat het voorwerp van zijn aanvraag identiek is aan deze die reeds eerder werd ingediend en die volgens hem zou vernietigd zijn door uw Raad omdat de Deputatie de vergunning niet goed gemotiveerd zou hebben.*

*Het kopt geenszins dat uw Raad de vorige deputatiebeslissing louter omwille van een motiveringsgebrek vernietigde.*

*In het arrest nr. A/2015/0232 van uw Raad d.d. 14 april 2015 wordt uitdrukkelijk gesteld dat de exploitatie beperkt is tot die van een pension of zuivere recreatieve manège en deze activiteit niet als para-agrarisch te beoordelen.*

*Er is geen bedrijfsexploitatie waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit of er op afgestemd is en meer bepaald geen paardenhouderij waarvan de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden van paarden in de zin van de omzendbrief van 08 juli 1997.*

*De aanvragers geven nog steeds geen enkele informatie met betrekking tot het eigen bezit van paarden, de geboorte van veulens, de verhandeling van (geboren) dieren, de beschikbaarheid van weiden, de teelt van (voeder)gewassen of andere handelingen die wijzen op de activiteit van een landbouwexploitatie.*

*De Omzendbrief stelt duidelijk dat stallen en andere constructies maar toegelaten zijn voor zover de paardenhouderij over een in verhouding tot het aantal paarden staande voldoende oppervlakte aan loopweiden in eigendom of in pacht heeft. Terzake ontbreekt elke informatie.*

2. De aanvraag gaat niet uit van de exploitant en het gaat niet om een werkelijke en volwaardige bedrijfsexploitatie

De Raad voor Vergunningsbetwistingen verduidelijkte dat niet alleen de activiteiten bepalend zijn om uit te maken of de aanvraag planologisch verenigbaar is maar evenzeer de aard van het bedrijf van de aanvrager. Artikel 11 van het Inrichtingsbesluit spreekt niet van para-agrarische activiteiten, maar van een para-agrarisch bedrijf waardoor de aard van de uitgeoefende activiteiten van het bedrijf een eerste doorslaggevend criterium vormt dat moet onderzocht worden bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming.

(RvVb, 06 oktober 2015, nr. RvVb/A/1516/0075)

Er is momenteel geen bedrijf aanwezig op de site.

De Omzendbrief stelt eveneens dat aan para-agrarische bedrijven dezelfde minimum eisen dienen gesteld te worden als aan agrarische bedrijven, namelijk:

- "a) de aanvrager is de exploitant, of minstens dient de exploitatie van het bedrijf een substantieel onderdeel uit te maken van de beroepsbezigheden van de aanvrager,.
- b) het moet gaan om een werkelijke en volwaardige bedrijfsexploitatie. De omvang, het aantal arbeidsplaatsen e.d.m. kunnen belangrijke aanwijzingen zijn omtrent de werkelijke bedoeling van de aanvrager, zeker wanneer de bouwvergunning niet (enkel) een bedrijfsgebouw voor een para-agrarische onderneming betreft maar wel een exploitantenwoning. In het bijzonder moet dan worden onderzocht of de aanvraag voor een andere zonevrije bestemming vergund te krijgen in het agrarisch gebied.
- c) het gebouwencomplex dient één geheel te vormen, zo dienen ondermeer alle gebouwen aan dezelfde kant van de openbare weg ingeplant te worden".

Aan deze voorwaarden is geenszins voldaan. De stedenbouwkundige aanvraag kadert louter in het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van de verkoop van de site door de curator die geen exploitant is en geen werkelijke en volwaardige exploitatie beoogt.

Op 21 maart 2016 heeft het departement Landbouw en Visserij de aanvraag negatief geadviseerd aangezien er momenteel geen bedrijfsactiviteit meer aanwezig is.

Het bedrijf is failliet en de aanvrager wenst een (regularisatie)vergunning te bekomen om een betere prijs te bekomen bij de verkoop.

Er is geen enkele informatie gekend over de kandidaat-overnemer en zijn bedoelingen met de site.

Het eerder gunstig advies d.d. 09/10/2015 is derhalve achterhaald en niet meer relevant.

Er is momenteel geen leefbaar bedrijf op de site aanwezig.

3. Esthetische toets

De loutere affirmatie dat er reeds een landschapsintegratieplan opgemaakt werd in 2010 en dat dit voldoende garanties tot vrijwaring en instandhouding van landschapsvoorwaarden biedt, ook door de compacte clustering, en dat de aanvraag bijgevolg principieel in overeenstemming is met de voorschriften van het gewestplan is geen afdoende beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

*Een dergelijke summiere esthetische toets dient gelijkgesteld te worden met een gebrek aan toetsing aan het esthetisch criterium.*

*Dit klemmt des te meer aangezien de PSA in haar verslag tot de tegengestelde conclusie was gekomen.*

*4. Geen afdoende motivering van afwijking andersluidend advies van de PSA*

*Ten onrechte baseert de Deputatie zich op een advies van het Departement Landbouw en Visserij d.d. 09/10/2015 dat volledig achterhaald is door een nieuw advies van dit Departement d.d. 21/03/2016.*

*5.*

*Ten onrechte weerlegt de Deputatie het "aspect leefbaarheid" van de PSA dat volgens de bestreden beslissing enkel aan de orde zou zijn bij het bouwen van een bedrijfswoning.*

*Het feit dat de constructies een integrerend deel moeten uitmaken voor een "leefbaar" bedrijf (hier heeft dit begrip geen betrekking op de economische leefbaarheid of rentabiliteit, maar betreft het daarentegen de vraag of het vanuit stedenbouwkundig oogpunt om een werkelijk landbouwbedrijf gaat) heeft inderdaad enkel betrekking op de bedrijfswoning en de eventuele verblijfsgelegenheid. De leefbaarheid (economische rentabiliteit) van het bedrijf vormt echter wel een belangrijk gegeven bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager (Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2016, p. 147, Ministeriële Omzendbrief 08 juli 1997; RvVb nr. A/2014/0200, 18 maart 2014; RvVb nr. A/2014/0713, 14 oktober 2014).*

*6.*

*Over de essentiële motivering van het advies van de PSA dat het dossier geen duidelijkheid brengt omtrent de beschikbare graasweides, zijnde de enige relatie met het agrarisch gebied en verantwoording voor de inplanting in agrarisch gebied, rept de deputatiebeslissing geen woord. Dit argument werd geenszins in de besluitvorming betrokken.*

*7.*

*Ook het argument van de PSA dat nieuwe en grootschalige gebouwen, 31,95m op 61,6m en kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 4,9 en 8,9m met een niet louter agrarisch gebruik niet bijdragen tot het in stand houden of vrijwaren van de bestaande landschapswaarden, wordt niet weerlegt met de louter affirmatie dat er reeds een landschapsintegratieplan werd opgesteld in 2010 en dat dit voldoende garanties inhoudt tot vrijwaring en instandhouding van landschapswaarden.*

*Ook het argument van de PSA dat dergelijke bedrijven terecht kunnen in leegstaande landbouwbedrijven waar dergelijke grootschalige accommodatie voor het houden van dieren reeds aanwezig is, wordt niet in de besluitvorming betrokken.*

*...*

*5.*

*De verwerende partij dient geen laatste nota in.*

6.

De tussenkommende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

**A. Het begrip “leefbaar bedrijf” veronderstelt geen doorlichting van de economische rentabiliteit van het agrarisch bedrijf, maar vereist een controle of de constructies een landbouwbestemming hebben.**

**1. Geen beoordeling van de economische rendabiliteit**

1.

Vooreerst moet er worden op gewezen dat in het verzoekschrift van verzoekende partij enkel aangevoerd werd dat er geen enkel nieuw element zou voorliggen omtrent de leefbaarheid van het bedrijf.

Hierbij meende verzoekende partij enkel dat verwerende partij ten onrechte de economische rendabiliteit niet zou zijn nagegaan.

Zoals aangetoond in de schriftelijke uiteenzetting dient verwerende partij wanneer ze een uitspraak moet doen over een vergunningsaanvraag voor een gebouw in een agrarisch gebied in de eerste plaats te oordelen of het gebouw een landbouwbestemming heeft en dient zij de rendabiliteit niet te beoordelen.

2.

De Deputatie is er op grond van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet toe gehouden haar beslissing formeel, dit is in de beslissing zelf, te motiveren. Met motieven die niet in de beslissing zijn opgenomen kan geen rekening worden gehouden.

Artikel 11.4. 1. van het Inrichtingsbesluit stelt niet dat gebouwen in een agrarisch gebied slechts toegelaten zijn indien ze een integrerend deel uitmaken van een leefbaar bedrijf.

Artikel 11 .4. 1 - stelt die voorwaarde enkel voor de “verblijfsgelegenheid”.

Voor andere gebouwen, waaronder de woning van de exploitant, vereist artikel 11.4.1. enkel dat deze voor het bedrijf noodzakelijk zijn.

Dit vereist op zich niet dat het bedrijf leefbaar is.

De Raad van State stelde in dat verband uitdrukkelijk wat volgt:

...

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 Orderingsdecreet 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 oordeelt in eenzelfde zin: “Het begrip “leefbaar bedrijf” in artikel 1 1.4.1 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**. Alle beschouwingen die in het verzoekschrift, de wederantwoordnota en in het advies van het departement duurzame landbouwontwikkeling worden gemaakt omtrent de leefbaarheid van het paardenpension of het onthouden van advies omwille van faillissement zijn totaal naast de kwestie en rechte*ns* irrelevant.

## **2. Het voorwerp van de aanvraag betreffen voor het landbouwbedrijf noodzakelijke constructies**

1.

Een bedrijfsactiviteit die bestaat uit een paardenpension, waarbij ingestaan wordt voor de dagelijkse verzorging en weidegang van de paarden **is een agrarische activiteit**, dit zelfs indien dit niet het hoofdberoep zou zijn van de aanvrager.

**Dat een paardenpension wel degelijk een agrarische activiteit betreft**, blijkt uit:

- Rechtspraak:

- RvVb 30 oktober 2012 , nr. A/2012/0439 (het bedrijf van de aanvrager dat zich toespitst op het opleiden en trainen van paarden, alsook op de verzorging en begeleiding ervan betreft een hoofdactiviteit waarvan het agrarisch karakter niet betwist wordt).
- RvVb 27 augustus 2013, nr. A/2013/0517 (a contrario paardenpension hoort als para-agrarische activiteit niet thuis in recreatiegebied) in hetzelfde dossier omtrent milieuvergunning RvS 3 juli 2014, nr. 227.977, gemeente Bonheiden, (waar tevens wordt vernietigd nu het paardenpension als agrarische activiteit niet thuishoort in de recreatieve bestemming).

- De omzendbrief van 8 juli 1997:

**“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”

- Vlaams Beoordelingskader opgenomen in de brochure Paardenhouderij en stedenbouwkundige vergunningen in het agrarische gebied (zie stuk 1):

“De activiteiten uit de paardensector die ingedeeld worden bij de landbouwverwante activiteiten zijn:

- Centra voor het winnen en/of opslaan van paardensperma en/of de inseminatie van merries, centra voor voortplantingstechnieken en geboortebegeleidingscentra
- Paardenpension
- Hippotherapie”

Derhalve kan er geen betwisting bestaan dat een paardenpension wel degelijk een para-agrarische activiteit betreft.

2.

*Artikel 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit laat zowel bouwwerken toe voor de vestiging van nieuwe landbouwbedrijven als voor de uitbreiding van bestaande bedrijven.*

*Ook hier betwist verzoekende partij niet en kan zij ook niet betwisten dat de op te richten en te regulariseren constructies deel uitmaken van een bestaande landbouwbedrijfszetel.*

*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.*

*De aanvraag beoogt de oprichting van paardenstallingen, een gebouw met een opleidings/trainingspiste, bergingen voor materiaal en voeders, het regulariseren van een bestaande buitenpiste en longeerpiste, het bouwen van een mestvaalt en het aanleggen van verhardingen in functie van een paardenpension.*

*Dit betreffen allen constructies die in het teken staan van een agrarisch bedrijf, wat niet kan worden betwist.*

*Dat het in casu wel degelijk een agrarische activiteit betreft, werd ook bevestigd in het advies van de afdeling duurzame landbouw:*

*...*

*In het advies van 2015 werd vermeld (zie stuk 2):*

*...*

*Uit het bovenstaande blijkt dan ook dat verwerende partij terecht oordeelde dat het aangevraagde betrekking had op agrarische constructies behorende bij een para-agrarisch, hierbij steunende op:*

- Het advies van het Departement Landbouw en Visserij over het bedrijf in casu*
- De interpretaties in de ministeriële omzendbrief*
- Het Vlaamse beleidskader zoals dit blijkt uit de brochure.*

*Zij heeft dan ook op gemotiveerde en zorgvuldige wijze onderzocht of het voorwerp van de aanvraag een agrarische bestemming had en heeft terecht geoordeeld dat dit het geval was.*

3.

*Bovendien dient niet de bestaande activiteit te worden beoordeeld, maar wel **de beoogde activiteit**.*

*Er mag immers in casu niet uit het oog verloren worden dat het voorwerp van de bestreden beslissing betrekking heeft op het oprichten en regulariseren van constructies bij een paardenpension.*

*Dat de constructies in een latere fase door de curator bij het ten gelde maken van het actief zouden worden overgedragen aan een overnemer om dezelfde activiteit uit te voeren en verder te zetten, verhindert niet dat de betreffende constructies wel degelijk een agrarische bestemming beogen.*

*Het standpunt van verzoekende partij kan dan ook niet gevolgd worden, nu dit hetzelfde klassieke probleem zou impliceren als bij de start van een nieuw landbouwbedrijf.*



*Indien het standpunt van verzoekende partij gevolgd dient te worden, zou zulks vereisen dat eerst (wederrechtelijk) een activiteit opgestart zou moeten worden, zonder hiervoor over de nodige infrastructuur te beschikken, om vervolgens pas een vergunning te kunnen krijgen om de landbouwactiviteit in de hiertoe gepaste landbouwinfrastructuur te kunnen onderbrengen.*

*Dit zou een omkering zijn van de beoordeling en zou het oprichten van constructies in functie van een nieuw landbouwbedrijf onmogelijk maken.*

*Ook hier zou een overnemer eerst over een activiteit van een paardenpension moeten beschikken, alvorens de gepaste infrastructuur te kunnen voorzien.*

***Het faillissement van de exploitant ontnemt dan ook het agrarische karakter van de constructies niet.***

*Naar analogie kan bovendien verwezen worden naar rechtspraak van de Raad van State (als cassatierechter) die bevestigde dat leegstand of langdurig onbruik niet kan leiden tot verlies van de vergunde functie.*

*De Raad van State verbrak aldus een arrest van de Raad van 7.10.14 waarin geoordeeld werd dat een gebouw geen functie meer zou hebben door (langdurig) onbruik. De Raad van State oordeelt terecht:*

*“Het bestreden arrest schendt artikel 4.2.14 § 1, VCRO door aan te nemen dat “een gebouw met een bepaalde bestemming door langdurig onbruik zijn bestemming [kan] verliezen en gewoon geen bestemming meer [kan] hebben” en door na de vaststelling “dat er een zeer lange periode is verstreken gedurende welke geen bewijs van effectieve bewoning voorligt”, te besluiten dat niet “blijkt [...] dat de constructie vergund of vergund geacht is wat de functie betreft” (eigen onderlijning)*

*Net zomin als de leegstand de functie ontnemt, verhindert het faillissement derhalve het agrarische karakter van de constructies niet.*

*De constructies worden opgericht op een bestaande landbouwzetel en voorziet in de oprichting van constructies met het oog op een agrarische activiteit, meer bepaald een paardenpension.*

*Dat de curator de voortgezette activiteit in een latere fase ten gelde kan maken, verhindert niet dat de bedrijfsactiviteit ongewijzigd kan worden verdergezet en overgelaten.*

*Terecht heeft verwerende partij in het kader van de legaliteitsbeoordeling geen rekening gehouden met het faillissement of de leefbaarheid van het bedrijf.*

*Waar verwerende partij zich beperkt heeft tot de beoordeling van het landbouwkarakter van de aanvraag, heeft zij een correcte toepassing gemaakt van art. 11.4.1 KB 1972 Gewestplannen.*

*Geenszins betreft dit de beoordeling van een hypothetische toestand, nu zij louter de aanvraag en de daarmee beoogde activiteit dient te toetsen.*

*Het is geenszins kennelijk onredelijk of onzorgvuldig dat verwerende partij tot de conclusie is gekomen dat het aangevraagde daadwerkelijk en ondubbelzinnig beoogt om constructies te vergunnen met het uitbaten van een agrarische bedrijf tot doel en waarbij het trainen en opleiden van paarden als een zuivere landbouwactiviteit wordt aanzien.*

*Uit al het bovenstaande blijkt dat verwerende partij op zorgvuldige en gemotiveerde wijze een beoordeling van art. 11.4.1 KB 1972 Gewestplannen heeft gehouden.*

*De aangehaalde beginselen zijn niet geschonden.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

Met de voorliggende aanvraag van 29 januari 2016 beoogt de tussenkomende partij, als curator van mevrouw Ingeborg Lefebre, een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een gebouw met een opleidings/trainingspiste, paardenstallingen en bergingen voor materiaal en voeders, het regulariseren van een bestaande buitenpiste en langeerpiste, het bouwen van een mestvaalt en het aanleggen van verhardingen” op de site met als adres Eendenkooi 4 te Aalter.

Het materiële voorwerp van deze aanvraag, dat volgens het aanvraagdossier betrekking heeft op het *“heraanvragen van bouwvergunning die door [verwerende partij] werd afgeleverd maar door de [Raad voor Vergunningsbetwistingen] in 2015 werd vernietigd”*, wordt niet betwist.

Hiermee wordt het arrest van 14 april 2015 met nummer A/2015/0232, die de stedenbouwkundige vergunning van 23 december 2010 voor “het bouwen van paardenstallen en een wateropvangput, voor het regulariseren van een buitenpiste en voor het afbreken van een stalling/berging” vernietigt, bedoeld. Dat vernietigingsarrest betreft de aanvraag van 28 april 2010, ingediend door mevrouw Ingeborg LEFEBRE in eigen persoon.

##### 2.1.

Artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) bepaalt 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.*

*...”*

Volgens deze bepaling kunnen niet enkel zuivere landbouwbedrijven maar ook para-agrarische bedrijven gevestigd worden in agrarische gebieden. Noch artikel 11 van het Inrichtingsbesluit, noch enige andere bepaling van dat koninklijk besluit definieert het begrip “para-agrarische bedrijven”.

Bij gebrek aan een nadere omschrijving moet deze term in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen: “bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is”. Het is niet vereist dat de activiteiten een grondgebonden karakter hebben en in nauwe relatie staan met én het landbouwproductieproces én de voortgebrachte landbouwproducten. Evenmin valt in te zien waarom een (para-)agrarisch bedrijf geen commercieel, ambachtelijk of industrieel karakter zou mogen hebben.

Het komt in de eerste plaats toe aan de bouwheer – ook wanneer deze wordt vertegenwoordigd door een curator – de werken te kwalificeren waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt, waarna het vergunningverlenende bestuursorgaan, dat op grond van voormelde

bepaling over deze stedenbouwkundige aanvraag oordeelt, moet nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt om een werkelijk landbouwbedrijf gaat.

Met andere woorden, of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de betrokken inrichting wel degelijk een landbouwbestemming zal krijgen. Als doorslaggevend criterium moet de aard van de uitgeoefende activiteiten van het bedrijf dat de aanvraag indient, worden onderzocht. Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient daarbij rekening te houden met alle relevante gegevens van het dossier, waaronder de uitgebrachte adviezen en vergunningenhistoriek. Het bepalen van de werkelijke aard van de activiteiten van het bedrijf betreft een feitelijke beoordeling.

## 2.2.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat het bestuur bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Om te voldoen aan de materiële motiveringsplicht moet de bestreden beslissing gedragen worden door motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten. Deze motieven kunnen blijken hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit het administratief dossier.

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

## 3.

In de mate dat de verzoekende partij de 'leefbaarheid' bekritiseert van het bestaande bedrijf dat thans onder curatele staat van de tussenkommende partij, stelt de Raad vast dat uit de formulering van de bepaling van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de vereiste van 'leefbaarheid' enkel geldt als criterium voor het beoordelen van een eventuele exploitantenwoning bij een agrarisch bedrijf, en niet met betrekking tot de voor het bedrijf noodzakelijk gebouwen.

Het wordt niet betwist dat het voorwerp van de aanvraag betrekking heeft op "voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen". Dit neemt dit niet weg dat het aan de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan toekomt de waarachtigheid van de aanvraag te beoordelen en onder meer aan de hand van de leefbaarheid van het bedrijf dient na te gaan of de aanvraag kadert in een werkelijke landbouwactiviteit en geen verdoken aanvraag is om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuishoort.

Het criterium van 'leefbaarheid' moet daarbij vanuit stedenbouwkundig oogpunt bekeken worden en kan derhalve niet worden uitgelegd in de zin van een 'economisch leefbaar bedrijf' (economische rentabiliteit), anders dan wat de verzoekende partij, lijkt te stellen.

In de omzendbrief van 8 juli 1997 bij het Inrichtingsbesluit worden volgende "voorbeelden" van para-agrarische bedrijven die minder afgestemd zijn op de grondgebonden landbouw vermeld:

" ...

*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;*

*...*

De Raad stelt vast dat een volwaardig en leefbaar paardenpension met beperkte privé-paardenhouderij als para-agrarisch bedrijf kan worden beschouwd wanneer deze in hoofdzaak is gericht op het houden van paarden van derden, en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en waaronder ook aanhorigheden (zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, gebeurlijke manège, binnen- of buitenpiste, tredmolen, groom, verhardingen en afsluitingen) kunnen worden begrepen afhankelijk van de omvang van de activiteit. Dit is wel te onderscheiden van een “trainings- en africhtingsstal” en “professionele paardenfokkerij”.

4.

De bestreden beslissing stelt dat het gunstig advies van 9 oktober 2015 van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van het departement Landbouw en Visserij bij de eerdere aanvraag “hetzelfde voorwerp” betrof, maar citeert dit advies niet volledig. In dit advies wordt geadviseerd:

*“ ...*

*Na ontvangst van de documenten en na een plaatsbezoek op 9/10/2015 blijkt dat het bedrijf op heden voornamelijk een paardenpension betreft. Uit de facturen blijkt dat er een volwaardig en leefbaar inkomen wordt gehaald uit het paardenpension. Er werd aangetoond dat er de laatste 3 jaar meer dan 20 paarden van derden op de site verblijven. Er verblijven ook een 6-tal eigen paarden van de bedrijfsleider.*

*De nieuwbouwloods omvat paardenstallen en een binnenrijpiste. Er is geen cafetaria op de bedrijfssite. De eigenaars van de paarden die er verblijven komen enkel om het paard te verzorgen of om er te rijden met hun paard. Er worden tevens prive-lessen gegeven. Het betreft hier een volwaardig en leefbaar paardenpension, en een beperkte privé paardenhouderij. in het beoordelingskader van het departement Landbouw en Visserij worden dergelijke bedrijven beschouwd als een para-agrarisch bedrijf. De stallen, binnenrijpiste en bultenrijpiste staan i.f.v. van het paardenpension.*

*Het betreft hier wel geen trainings-en africhtingsstal zoals destijds werd aangevraagd en vergund. Het betreft er ook in geen geval een professionele paardenfokkerij.*

*...”*

Verder steunt de bestreden beslissing op de technische brochure van deze adviesinstantie en voorbeelden in de omzendbrief van 8 juli 1997 bij het Inrichtingsbesluit. De bestreden beslissing concludeert dat de voorliggende aanvraag verenigbaar is met de agrarische bestemming omdat deze “dezelfde inrichting en voortzetting, na overdracht van het desbetreffende goed, van dezelfde activiteit” als de aanvraag van 28 april 2010 beoogt.

De bestreden beslissing beschrijft het voorwerp van de voorliggende aanvraag evenwel als volgt:

“ ...

*Voorliggend project is inhoudelijk gelijk aan voormeld dossier, enkel betreft het een regularisatie rekening houdende met het feit dat de gevraagde werken reeds werden uitgevoerd in de periode tussen de beslissing van 23 december 2010 en de vernietiging van deze beslissing op 14 april 2015.*

*Verder wordt in vergelijking met voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de wateropvang weggelaten, werd een mestvaalt geplaatst, een langeerpiste aangelegd en werd een ruime bezoekersparking aangelegd.*

*Ondertussen is de aanvrager van 2010 in falig gegaan en wordt de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning hernomen door de heer De Muynck Luc, curator in het faillissement van mevrouw Lefevre Ingeborg.*

*Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend zonder afstand te doen van de voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning tot op voorliggende aanvraag een vervangende definitieve stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen.*

...”

De tussenkomende partij heeft derhalve een gewijzigde heraanvraag ingediend. De voorliggende aanvraag is niet geheel “inhoudelijk gelijk” met de aanvraag van 28 april 2010. De tussenkomende partij vraagt bijkomend een mestvaalt, een langeerpiste en een ruime bezoekersparking, waarbij zij benadrukt dat de aanvraag van 29 januari 2016 naast deze constructies ook een opleidings- en trainingspiste, waarmee de binnenrijpiste in de aanvraag van 28 april 2010 wordt bedoeld, beoogt.

De verwerende partij kan dan ook niet dienstig steunen op voormeld gunstig advies dat is verleend in de administratieve beroepsprocedure van een aanvraag met een ander voorwerp. Het gegeven dat de bestaande situatie op de site thans “ongewijzigd” is, doet aan deze vaststelling geen afbreuk, aangezien hier anders over oordelen zou betekenen dat wordt verzaakt aan de vorige aanvraag, hetgeen de tussenkomende partij tot op heden niet, minstens niet uitdrukkelijk, heeft gedaan.

Ten overvloede wenst de Raad, in de mate de tussenkomende partij op de hoorzitting verklaart dat mevrouw Ingeborg Lefevre het bedrijf opnieuw wil overnemen dankzij een nieuwe investeerder, dat het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling in zijn advies van 21 maart 2016 erop wijst dat “geen enkele informatie gekend (is) over de kandidaat-overnemer en zijn bedoelingen met de site”.

6.

Gelet op voormelde vaststellingen heeft de verwerende partij niet zorgvuldig onderzocht of met de voorliggende aanvraag van 29 januari 2016, zoals ingediend door de tussenkomende partij, wel een werkelijk landbouwbedrijf in de zin van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit wordt beoogd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van advocaat-curator Luc DE MUYNCK, voor de in falingszitting zijnde mevrouw Ingeborg LEFEBRE (KBO nummer 0822.483.883) is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 september 2016, waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een gebouw met een opleidings/trainingspiste, paardenstallingen en bergingen voor materiaal en voeders, het regulariseren van een bestaande buiten- en longeerpiste, het bouwen van een mestvaalt en het aanleggen van verhardingen op de percelen gelegen te Aalter, Eendekooi 4 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummer 639G.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 maart 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER