

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0888 van 23 december 2014
in de zaak 2009/0035/A/2/0021

In zake:

■
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Martin DENYS
kantoor houdende te 1560 Hoeilaart, Quirinilaan 2
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 oktober 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 september 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■ van 4 juni 2007 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een vierkantshoeve.

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 het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 april 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De eerste verzoekende partij en haar advocaat Martin DENYS en advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 4 september 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een vierkantshoeve”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 28 april 2003 werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van de verbouwing van een loods, met de voorwaarde dat het gebouw enkel dienst kan doen als stalling voor paarden, voederopslagplaats en opslag van landbouwmateriaal.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aarschot-Diest’, gelegen in landschappelijk waardevol 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.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 31 oktober 2006 een ongunstig advies uit met onder andere de vermelding dat men voor een adequate adviesverlening dient te beschikken over een volledig dossier.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 oktober 2006 tot en met 3 november 2006, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 12 februari 2007 volgend advies uit: *“De verbouwing van de vergunde (of vergund geachte) gebouwen kan binnen het bestaand volume aanvaard worden. De geregulariseerde loods kan gezien de aard van de activiteiten geen bestemmingswijziging toegestaan worden. De enige nog in baksteen uitgevoerde zijgevel van de loods, grenzend aan de binnenkoer, kan niet vervangen worden. Een bijkomende verharde inrit rechts van de kavel kan niet aanvaard worden.”*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 26 maart 2007 het volgende advies:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

...

De uiterlijke kenmerken en vorm van de gebouwen worden niet aangetast door de werkzaamheden en de architecturale eenheid van de hoeve wordt gerespecteerd. Bovendien versterkt het gebruik van natuursteen o.v.v. zandsteen en arduin, op een wijze zoals dat in traditioneel rurale gebouwen in de streek gebruikelijk was, nog het landelijke aspect van het geheel. Er heeft nergens een volumevergroting plaats, in tegendeel, er wordt een bijgebouw van het woonhuis afgebroken. Alle bestaande kroonlijsthoogten en nokhoogten blijven gerespecteerd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat door de aanvraag geen elementen ontstaan die de plaatselijke ordening in het gedrang brengen en de werken zich integreren in de omgeving.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 29 mei 2007 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de verbouwing van een gedesaffecteerd landbouwbedrijf.

De gevoerde activiteit kan niet aangeduid worden als een volwaardige landbouwactiviteit.

Het betreft een zonevreemde bestemming.

Artikel 145bis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is van toepassing.

De vergunningstoestand van bestaande woning is niet duidelijk met betrekking tot het gedeelte in de oostelijk vleugel. De woning wordt verder uitgebreid in deze vleugel. Het volume na de verbouwing en uitbreiding bedraagt meer dan 1000m³.

De bestaande zuidelijke vleugel is vervallen, verkrot en gedeeltelijk verdwenen.

De aanvraag beantwoordt niet aan de voorwaarden gesteld in artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

De noodzaak van een bijkomende verharde toegang is niet aangetoond.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 4 juni 2007 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen omwille van het bindende ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 12 juli 2007 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 februari 2008 om dit beroep gedeeltelijk en voorwaardelijk in te willigen voor het verbouwen van de oostvleugel, het oprichten van een muurdeel met poort, het aanbrengen van witte franse steen aan de gevels gericht naar de binnenkoer en het verharderen met waterdoorlatende materialen van de tweede oprit. Hij adviseert het beroep niet in te willigen voor het verbouwen en het uitbreiden van de woning, het herbouwen van het bouwvallige bijgebouw vooraan de reeds vergunde loods, het heropbouwen van het ingestorte deel en het verbouwen van het overige deel van de zuidvleugel, het inrichten van de loods als opleidings-, loop- en presentatieruimte of binnenrijpiste en het aanbrengen van witte Franse steen in de buitengevels gericht naar de omgeving.

Op 16 juli 2008 dienen de verzoekende partijen een beroep in bij de Raad van State tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van “het besluit van de deputatie van 24 april 2008, houdende gedeeltelijke en voorwaardelijke inwilliging van het beroep aangaande het verbouwen van de vierkantshoeve”.

De hoorzitting vindt plaats op 12 februari 2008.

De Raad van State verwerpt bij arrest van 4 november 2008 (nr. 187.725) de vordering tot schorsing omdat het beroep gericht is tegen een niet bestaande rechtshandeling. In de brief van 14 mei 2008 waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, deelt de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar enkel mee dat het beroep gedeeltelijk en voorwaardelijk “kan” worden ingewilligd, doch dat daartoe eerst aangepaste plannen moeten worden ingediend. De eigenlijke beslissing over het beroep blijkt nog niet te zijn genomen.

Bij arrest van 27 februari 2009 (nr. 190.956) stelt de Raad van State de afstand van geding vast.

De verwerende partij beslist op 24 september 2009 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4. Uit de omzendbrief van 8 juli 1997 kan gesteld worden dat de aanvraag als een para-agrarische activiteit van geringe omvang beschouwd kan worden. Deze omzendbrief geeft geen richtlijnen weer in verband met de nodige infrastructuur voor 10 paarden. De omzendbrief RO/2002/01 ‘Richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven’ stelt voor grote weidedieren 10 à 15m² stallingsoppervlakte en 5 à 15m² voederberging als te hanteren norm. Per hectare weigegrond kunnen 4 grote weidedieren geplaatst worden.

De eigenaar beschikt over 3ha21a gronden waarvan een totaal van 2,52 hectaren als weide beschikbaar zijn. De percelen [REDACTED] (huiskavel, binnenkoer, oprijlaan) zijn niet ingericht als graasweide en komen bijgevolg niet in aanmerking. Per 4 paarden dient de aanvrager over 1 hectare graasweide te beschikken. Hieruit volgt dat de aanvrager momenteel maximaal 10 paarden kan houden. Verder dient de aard en de omvang van de stalling in verhouding te staan tot het aantal weidedieren. Als gangbare norm wordt er per paard minimaal 15m² en maximaal 30m² (stalling, voederopslag, etc;) ruimte voorzien. Voor 10 paarden en twee veulens geeft dit een totaal van 360m² noodzakelijke gebouwoppervlakte.

De loods, die met stalfunctie vergund werd op 28/04/2003, heeft een oppervlakte van ca. 660m². Het toenmalige bijhorende advies van het departement Landbouw en Visserij Vlaams-Brabant stelde duidelijk dat het steeds om een kleinschalige activiteit dient te gaan. Zoals gesteld in de bovenvermelde omzendbrief is voor 12 paarden een infrastructuur van 360m² voldoende. De vergunde loods is bijna dubbel zo groot.

5. De hoevegebouwen zijn geordend rond een bijna volledig met kasseien verharde binnenkoer. Vanaf de straat ligt het woninggedeelte aan de achterzijde van het binnenplein (noordvleugel). Het betreft een groot woongedeelte bestaande uit een benedenverdieping, een bovenverdieping en een zolderverdieping. Aan dit volume grenst een lager volume dat in verbinding staat met de oostvleugel: dit is het nevenvolume met op het gelijkvloers de keuken en de bijkeuken en met erboven een zolderruimte. Uit de inrichting van de huidige keuken en bijkeuken kan geconcludeerd worden dat deze al in

het nevenvolume waren ondergebracht voor de inwerkingtreding van de gewestplannen in de jaren '70. Daarom dienen de keuken en de bijkeuken als vergund geacht beschouwd te worden. Het volume van de woning, met inbegrip van de keuken en de bijkeuken, bedraagt $\pm 1550\text{m}^3$; Bij de verbouwing wordt de woning uitgebreid op de zolderverdieping boven de huidige keuken en bijkeuken en zal het volume na uitbreiding met 120m^3 toenemen. Gezien het bestaande woonvolume reeds meer dan 1000m^3 bedraagt, kan de woning niet meer uitgebreid worden. De woning dient verbouwd te worden binnen het bestaande woningvolume. Op basis van aangepaste plannen is de verbouwing van de woning voor vergunning vatbaar via een nieuwe aanvraag bij de gemeente en op voorwaarde dat de huidige gevelarchitectuur behouden blijft.

6. De rechtervleugel (oostvleugel) betreft een zeer groot en lang schuurgebouw ($7.5\text{m} \times 37.5\text{m}$) dat via de bijkeuken verbonden is met het hoofdwoonvolume van de noodvleugel. Samen vormen deze 2 delen een L-configuratie. De oostvleugel bestaat uit een benedenverdieping en een grote verdieping onder een immens dakgebinte. Het is in zeer slechte staat en de verbouwing is ingrijpend. De huidige binnenindeling wordt gewijzigd en het hele dak dient vernieuwd te worden. Een van de gevels bestaat uit grijze betonblokken die door bakstenen dienen vervangen te worden. Nieuwe gevelopeningen worden aangebracht waarbij het aanzicht van de gevels sterk wijzigt. Dit deel zal na verbouwing enerzijds de garages (wagenhuis), een hondenhok en een werkhuis bevatten en anderzijds 4 paardenboxen ($22\text{m} \times 7.5\text{m}$) voor drachtige merries. Deze paardenboxen zijn speciaal in een aparte vleugel van de vierkantshoeve ondergebracht om drachtige merries van andere paarden te scheiden omwille van besmettingsredenen. De boxen hebben ruime afmetingen om voldoende plaats aan paard en veulen te bieden. De hele zolderverdieping onder het dakgebinte blijft in gebruik voor opslag van hooi en stro. De verbouwing vindt plaats binnen het bestaande volume. Het karakter en de functie van het gebouw blijven ongewijzigd. De verschijningsvorm wijzigt aanzienlijk. Om de drachtige merries effectief apart te stallen van andere paarden in de vergunde loods kan ingestemd worden met het creëren van bijkomende stallingen (165m^2) bovenop de al aanwezige infrastructuur. De gehele werkruimte onder het dak van de oostvleugel is zeer slecht toegankelijk en is niet verlicht. Ze was en is enkel nog bruikbaar als hooizolder en heeft een oppervlakte van $\pm 281\text{m}^2$. Aan deze functie wijzigt niets.

7. Het vooraan gelegen gebouwdeel (zuidvleugel) bestaat uit twee gebouwdelen die elk een zadeldak hebben en één gemeenschappelijke steungevel. De aanvraag voorziet, na het verbouwen van het bestaande deel en het heropbouwen van het ingestorte deel, voor de hele zuidvleugel 8 paardenboxen, voerruimte, wasplaats, zadelkamer, solarium en wagenhuis. Na hevige storm is het ingestort en verwoest. Gezien het door storm verwoest is kan aangenomen worden dat het in zeer slechte bouwfysische staat was. Het ingestorte deel heeft de bewoning en de functionering van het houden van paarden nooit in het gedrang gebracht zodat kan gesteld worden dat het gebouw niet voorafgaand aan de schade in gebruik werd genomen voor het houden van paarden. Gezien het beperkt aantal paarden en gezien de minimale fokactiviteit is het momenteel niet opportuun bijkomende infrastructuur aan te brengen bovenop de reeds uitgebreide aanwezige loods en stallingen in de oostvleugel.

8. Volgens de huidige architectuurplannen hangt de verbouwing van het niet ingestorte deel van de zuidvleugel onlosmakelijk samen met het verwoeste deel omdat de interne indeling en de draagmuur tussen beide delen volledig gewijzigd worden. Het verbouwen van het nog bestaande deel van de zuidvleugel is mogelijk maar niet, zoals eerder gezegd, volgens huidige plantekeningen. Hierbij dient de aanvrager ook eerst te beschikken over een toenemende fokactiviteit, bijkomende graasweides en paarden

zodat de noodzaak van bijkomende oppervlakte te verantwoorden is. Tevens dient gewaakt te worden over de kleinschaligheid van de houderij, in een niet structureel aangepast agrarisch gebied.

9. Tussen de oost- en de zuidgevel wordt een nieuw muurgedeelte opgetrokken met daarin de toegangspoort tot de binnenkoer. Het betreft de toegang tot de binnenkoer, die tot de normale uitrusting van een vierkantshoeve hoort en aansluit bij de binnenkoerfunctie. De omvang van het gevelement is ondergeschikt aan de omvang van de hoeve en heeft nauwelijks impact op het geheel. Deze kan aanvaard worden.

10. Het linker gedeelte van de vierkantshoeve (westvleugel) bestaat uit een grote nieuwe loods enerzijds en anderzijds uit een bouwvallig bijgebouwtje dat aan de straatzijde voor deze loods ingeplant is. Verder is achteraan de loods, en aanleunend ermee, nog een bestaande opslagschuur met een halfopen structuur aanwezig. Deze opslagschuur blijft ongewijzigd en brengt de totale vloeroppervlakte van de bestaande paardeninfrastructuur (loods + opslagschuur) op 780 m². Momenteel is de loods niet in gebruik. De volledige bouwstructuur van de oorspronkelijke, doch geruïneerde westvleugel is nog aanwezig. Verder herbergt de loods rommel, bouwpuin, een hooiwagen en een klein beetje hooiopslag. De 660 m² grote loods wordt allerm minst nuttig en zinvol gebruikt voor de vergunde paardenactiviteit.

11. Deze vergunde loods heeft aan de straatzijde een grote poort zodat deze tevens gebruikt kan worden voor opslag van materiaal en landbouwvoertuigen. Via deze poort staat de loods in verbinding met de naastgelegen graasweide. In de winter zal een deel van de hall overdag dienstig zijn als groot schuilhok voor de 10 paarden zodat zij 's winters toch nog over de noodzakelijke, zij beperkten beweeg- en loopzone kunnen beschikken (= loopstal). Een normaal weideschuilhok is volgens de beroeper te klein voor ± 10 paarden en veulens.

12. Het inrichten van de loods als opleiding-, loop-, en presentatieruimte moet getoetst worden aan de omvang en de grootschaligheid van de paardenhouderij. Zoals gesteld in het advies van afdeling Land van AMINAL van 09/12/2002 'Ten aanzien van paardenstalling kan gesteld worden dat de voorziening van de nodige stallingfaciliteiten voor het aanwezige aantal dieren op de bestaande inplanting kan verantwoord worden. Het betreft weliswaar geen structureel aangetast agrarisch gebied, maar gelet op de bestaande inplanting, worden de externe landbouwstructuren en de aanwezige landbouwbedrijven hier feitelijk niet bijkomend geschaad. Het is hier niet verantwoord een grote paardenhouderij te ontwikkelen ten nadele van, wat betreft het gebruik van landbouwgronden in de context van grongebondenheid van de paardenhouderij, t.o.v. de actieve beroepslandbouwbedrijven die in het gebied nog effectief aanwezig zijn.', betreft het een kleine paardenhouderij: de fokactiviteit is minimaal aanwezig, er zijn slechts twee veulens. De toelichting van 8 juli 1997 bij het KB van 28 december 1972 voorziet niet in het oprichten van 'de gebeurlijke manege, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen, enz.', voor kleine houderijen. De gevraagde bestemmingswijziging is niet mogelijk volgens het huidige paardenbestand. Het is immers duidelijk dat er een betrachting bestaat om niet bij elke van de veel voorkomende kleinschalige houderijen deze onvermijdelijk grootschalige bebouwing toe te staan. Het bundelen van de opleidingsactiviteiten voor verschillende kleinere houderijen voorkomt veelvuldige verspreide bebouwing en versnippering van het landschap. Dit standpunt werd in het verleden meermaals ingenomen door het Departement Landbouw en Visserij en werd bevestigd in de beslissingen omtrent vergunningsaanvragen. De voorliggende aanvraag beschikt nog niet over een aangetoonde voldoende kweekactiviteit.

13. Het bouwvallige bijgebouw aan de westvleugel bestaat uit grijze betonblokken en een lessenaarsdak van golfplaten. Het betreft een rudimentaire zeer bouwvallige constructie die geen samenhang heeft met het karakter van de vierkantshoeve. Hierin worden een quarantainebox, een opvoelbox/travaille, een smidse en een kleine polyvalente ruimte met toilet (ontvangst kopers, administratie paarden, etc.) ondergebracht. Deze bouwvallige constructie vormt een architecturale en planmatige breuk met de overige gebouwdelen. Waar de originele constructie gekenmerkt wordt door een verwaarloosd bouwvallig karakter zich afstotend van de hoeve, bedoeld als berging, wordt deze constructie een volwaardig onderdeel van de hoeve. Volgens de actuele toestand van dit bijgebouw dient de aanvraag als herbouw beschouwd te worden. De voorgestelde ingrepen zijn te vergaand om nog als een verbouwing te beschouwen. Dit is essentieel bepalend voor het karakter en de verschijningsvorm. De verschijningsvorm van het nieuwe bijgebouw heeft geen enkel verband meer met de verschijningsvorm van de vroegere bouwvallige constructie en de functionaliteit is gewijzigd van een bijberging met halfopen structuur naar een gesloten ruimte met deels functies die complementair zijn aan de woonfunctie. Verder is er geen zekerheid over de vergunningstoestand van dit gebouwdeel. Bijkomend betreft het een gebouwdeel dat niet behoort tot de eigenlijke typologie van de vierkantshoeve en is het wenselijk dat de vierkantshoeve naar origineel plan, gebouwenbestand en geest bewaard wordt. Herbouw van dit gebouwdeel en uitbreiding van de reeds aanwezige paardeninfrastructuur is zoals al eerder gesteld momenteel niet opportuun. Verder brengen de gevraagde architectuuringrepen de plaatselijke ordening in het gedrang: ze integreren zich niet in de specifieke configuratie van de vierkantshoeve. Er dient eerst verantwoord omgegaan te worden met de beschikbare ruimte in de vergunde loods, die momenteel enkel als rommelopslagplaats dienstig is.

14. De aanleg van een tweede toegang werd aangeduid op het inplantingsplan. Deze komt reeds voor op de regularisatieaanvraag van de loods in 2003. Uit de plannen kan niet afgeleid worden welk type verharding bedoeld wordt. Het betreft een bestaande, onverharde en in onbruik geraakte toegang naar de hoeve die vlak voor de oostvleugel aansluit op de eigenlijke toegang tot de hoeve enerzijds. Anderzijds sluit hij hier ook aan op een oude kassieverharding die langsheen de oostvleugel tot aan de achterzijde van de woning doorloopt. Het verharden van deze tweede oprit met waterdoorlatende materialen is te verantwoorden omdat paardentransportwagens, hooikarren en dergelijke een grotere manoeuvreerruimte vereisen.

15. De gebruikte architecturaal voor de gevels sluit niet aan op de bestaande sobere architectuur van de hoeve en die van ander hoeves in de nabije omgeving. Het gesloten karakter en het originele architectuurvocabularium van de hoevegevels dient zoveel mogelijk behouden te blijven. Het geheel dient met respect voor de typische hoevearchitectuur uit de regio en de typische constructieve details behoudend, gerenoveerd te worden.

Gelet op de bovenvermelde overwegingen kan een deel van de aanvraag in aanmerking komen voor een vergunning, namelijk het verbouwen van de oostvleugel, het oprichten van een muurdeel met poort en het verharden met waterdoorlatende materialen van de tweede oprit en dit om volgende redenen:

- Het betreft een bestaande gedesaffekteerde landbouwbedrijfszetel;
- De aanvrager bezit 10 paarden en beschikt over de nodige graasweiden. De gevoerde activiteit is para-agrarisch van aard. Bijgevolg is art. 11 van toepassing;

- *Het betreft een kleinschalige paardenhouderij die, gezien de geringe omvang, de externe beroepslandbouw niet schaadt;*
- *De verharde oppervlakte op de binnenkoer wordt gereduceerd en vervangen door zones voor groenaanleg;*
- *Het renoveren en opnieuw bestemmen van de vierkantshoeve sluit aan bij het landelijk buitenbeleid kenmerkend voor de omgeving en waarborgt een duurzame ontwikkeling voor de toekomst;*
- *Het verbouwen van de oostvleugel met aansluitend een poort is mogelijk op voorwaarde dat er een sobere architectuurtaal toegekend wordt aan de gevels. De paardenboxen voor de drachtige merries leiden tot een oppervlaktetoename van 165m² bij de reeds aanwezige paardeninfrastructuur. De hooizolder in de oostvleugel heeft een oppervlakte van 281m². De functie is bestaand en wijzigt bijgevolg niet.*

Evenwel zouden volgende voorwaarden dienen opgelegd:

- *Betreffende en beperkt tot de vergunde werken, dienen de gevels over de huidige sobere architectuurtaal te beschikken. Bijkomende ramen, deuren en poorten dienen in aantal beperkt te worden en moeten van hetzelfde sobere type als de bestaande zijn;*
- *De aanleg van de tweede oprijlaan dient te gebeuren in dezelfde waterdoorlatende kasseien zoals deze al voorkomen langsheen de buitenzijde van de oostvleugel.*

De voorgaande overwegingen in acht genomen komen komen het verbouwen en het uitbreiden van de woning, het herbouwen van het bouwvallige bijgebouw vooraan de reeds vergunde loods, het heropbouwen van het ingestorte deel en het verbouwen van het overige deel van de zuidvleugel, het inrichten van de loods als opleiding-, loop- en presentatieruimte of binnenpiste en het aanbrengen van witte Franse steen in de buitengevels niet in aanmerking voor vergunning om volgende redenen:

- *de uitbreiding van de woning boven de keuken in het huidige zoldergedeelte is niet aanvaardbaar. Het bestaande volume van het woongedeelte overschrijdt al de 1000m³.*
- *het onderbrengen van functies complementair aan het wonen in het bouwvallig bijgebouwtje vooraan de vergunde loods is niet aanvaardbaar. De vergunningstoestand van dit gebouwdeel is niet gekend. Verder dient de aanvraag voor dit deel beschouwd te worden als een herbouw. Het gebouw brengt de plaatselijke ordening en ontwikkeling in het gedrang.*
- *momenteel is er reeds een uitgebreide paardeninfrastructuur aanwezig op het terrein in functie van 10 paarden. Herbouw en bijkomende verbouwingen van de zuidvleugel kunnen enkel onderzocht worden vanuit een toenemend aantal paarden en graasweiden. Bijkomend kan de verbouwing van het niet ingestorte deel volgens huidige architectuurplannen niet losgekoppeld worden van het verwoeste deel en is bijgevolg technisch ook niet mogelijk.*
- *de loods kan niet ingericht worden als binnenrijpiste of als opleiding- loop en presentatieruimte omdat het een zeer kleinschalige paardenhouderij betreft en de fokactiviteiten op dit moment minimaal zijn.*
- *de vergunde loods, de aanpalende opslagschuur en de oostvleugel (incl. hooizolder) hebben samen een oppervlakte van 1226 m² en overschrijden ruimschoots de richtnorm van 360 m² oppervlakte voor 10 paarden en 2 veulens. Bij een toenemende fokactiviteit, bijkomende graasweides en paarden kan vergunning van bijkomende paardeninfrastructuur bij de vierkantshoeve onderzocht worden. Momenteel is de loods enkel dienstig als opslag voor rommel en is de oude westelijke vleugel van de vierkantshoeve nog aanwezig binnen de loodsstructuur. Het onoordeelkundig omgaan met de vergunde ruimte is onaanvaardbaar.*

- *De architectuur van de vierkantshoeve is sober en de gevels hebben een sterk gesloten karakter. Het aanbrengen van overdreven veel ramen en witte franse steen stemt niet overeen met de plaatselijke hoeve architectuur.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

In toepassing van artikel 4.8.15 VCRO heeft de Raad met een aangetekende brief van 5 april 2011 de verwerende partij verzocht om het bewijs te leveren van de aangetekende zending met ontvangstbewijs van de beslissing van de deputatie van 24 september 2009 aan de toenmalige raadsman van de verzoekende partijen.

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Voorafgaandelijk:

1.

Het aangevraagde, “het verbouwen van een vierkantshoeve”, betreft enerzijds de renovatie en uitbreiding van het woonvolume en anderzijds het verbouwen en/of herbouwen van alle andere gebouwen tot paardenstallen en bijhorende infrastructuur voor een kleine paardenhouderij.

Een onderscheid wordt gemaakt tussen:

- De noordvleugel, bestaande uit een hoofdvolume, de woning, en een nevenvolume (keuken en bijkeuken). De woning wordt uitgebreid naar de zolder van het nevenvolume. De aanbouwbadkamer achteraan wordt afgebroken.
- De oostvleugel vormt fysisch één geheel met de noordvleugel en omvat het vroegere wagenhuis, hondenhok, werkhuis, paardenstallen en 2 garages. Deze oostvleugel wordt verbouwd binnen het bestaand volume waarbij het wagenhuis, hondenhok en werkhuis behouden blijven en de paardenstallen anders worden ingedeeld en er komt een poetsplaats bij.
- De zuidvleugel bestaat uit twee bouwfysisch tegen elkaar leunende gebouwen waarvan 1 is ingestort. Het andere gebouw huisvest een aantal vroegere stallingen. Na verbouwing van het bestaande deel en het herbouwen van het ingestorte deel worden in beide gebouwen samen paardenstallen, zadelkamer, solarium, voederruimte, wasplaats en een overdekt wagenhuis ondergebracht. De zolderruimte zal gebruikt worden voor opslag van hooi en stro.
- De westgevel is een reeds vergunde loods van 660 m² waarvoor een bestemmingswijziging wordt gevraagd naar loopstal, opleiding- en presentatieruimte.

Daarnaast wordt de oprichting van gevelement gevraagd met een toegangspoort, waardoor de oost- en zuidvleugel met elkaar verbonden worden.

Ook wordt de herbouw gevraagd van een bouwvallig gebouwtje vooraan de westvleugel, vroeger dienstig als werkhuis, en na herbouw bestemd als quarantainebox, opvoelbox, smidse en polyvalente ruimte.

De opslagschuur achteraan de westvleugel wordt behouden als halfopen structuur.

Tussen de noord- en westvleugel wordt de renovatie gevraagd van een afdakje met muur zodat een verbinding tot stand gebracht wordt tussen beide vleugels.

Ook wordt de aanleg van een tweede oprit gevraagd die vlak voor de oostvleugel aansluit op de eigenlijke toegang tot de woning, terwijl een deel van de verharding op de binnenkoer vervangen wordt door zones voor groenaanleg.

2.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat een deel van de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning, te weten:

- het verbouwen van de oostvleugel
- op het oprichten van het muurgedeelte met de toegangspoort
- het verharderen met waterdoorlatende materialen van de tweede oprit

mits volgende voorwaarden:

- betreffende en beperkt tot de vergunde werken, dienen de gevels over de huidige sobere architectuurtaal te beschikken. Bijkomende ramen, deuren en poorten dienen in aantal beperkt te worden en moeten van hetzelfde sobere type als de bestaande te zijn.
- de aanleg van de tweede oprijlaan dient te gebeuren in dezelfde waterdoorlatende kasseien zoals deze al voorkomen langsheen de buitenzijde van de oostvleugel.

Het verbouwen en uitbreiden van de woning, het herbouwen van het bouwvallige bijgebouw vooraan de reeds vergunde loods, het heropbouwen van het ingestorte deel en het verbouwen van het overige deel van de zuidvleugel, het inrichten van de loods als opleiding-, loop en presentatieruimte of binnenrijpiste en het aanbrengen van witte franse steen in de buitengevels komt volgens de verwerende partij echter niet in aanmerking voor vergunning en dit op grond van volgende weigeringsmotieven:

1. de uitbreiding van de woning boven de keuken in het huidige zoldergedeelte is niet aanvaardbaar. Het bestaande volume van het woongedeelte overschrijdt al de 1000m³.
2. het onderbrengen van functies complementair aan het wonen in het bouwvallig bijgebouwtje vooraan de vergunde loods is niet aanvaardbaar. De vergunningstoestand van dit gebouwdeel is niet gekend. Verder dient de aanvraag voor dit deel beschouwd te worden als een herbouw. Het gebouw brengt de plaatselijke ordening en ontwikkeling in het gedrang.
3. momenteel is er reeds een uitgebreide paardeninfrastructuur aanwezig op het terrein in functie van 10 paarden. Herbouw en bijkomende verbouwingen van de zuidvleugel kunnen enkel onderzocht worden vanuit een toenemend aantal paarden en graasweiden. Bijkomend kan de verbouwing van het niet ingestorte deel volgens huidige architectuurplannen niet losgekoppeld worden van het verwoeste deel en is bijgevolg technisch ook niet mogelijk.
4. de loods kan niet ingericht worden als binnenrijpiste of als opleiding- loop en presentatieruimte omdat het een zeer kleinschalige paardenhouderij betreft en de fokactiviteiten op dit moment minimaal zijn.
5. de vergunde loods, de aanpalende opslagschuur en de oostvleugel (incl. hooizolder) hebben samen een oppervlakte van 1226 m² en overschrijden ruimschoots de richtnorm van 360 m² oppervlakte voor 10 paarden en 2 veulens. Bij een toenemende fokactiviteit, bijkomende graasweides en paarden kan een vergunning van bijkomende paardeninfrastructuur bij de vierkantshoeve onderzocht worden. Momenteel is de loods enkel dienstig als opslag voor rommel en is de oude westelijke vleugel van de

vierkantshoeve nog aanwezig binnen de loodsstructuur. Het onoordeelkundig omgaan met de vergunde ruimte is onaanvaardbaar.

6. De architectuur van de vierkantshoeve is sober en de gevels hebben een sterk gesloten karakter. Het aanbrengen van overdreven veel ramen en witte franse steen stemt niet overeen met de plaatselijke hoeve architectuur.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat aan de aanvrager, de verzoekende partijen, gevraagd werd aangepaste plannen te bezorgen. De verzoekende partijen hebben dit niet gedaan zodat de verwerende partij ook niet is overgegaan tot vergunnen van dat deel dat volgens haar in aanmerking kwam voor vergunning. De totaliteit van het aangevraagde werd dan ook geweigerd.

A. Eerste middel

Voorafgaandelijk

In het eerste middel, opgedeeld in zeven onderdelen, betwisten de verzoekende partijen de gegrondheid van de hierboven weergegeven weigeringsmotieven waarop de verwerende partij zich in de bestreden beslissing steunt.

In de wederantwoordnota lijken de verzoekende partijen het middel bij te sturen tot de schending van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij zou manifest onzorgvuldig zijn geweest bij haar afweging van de goede ruimtelijke ordening, zoals zou blijken uit de zeven opgesomde onderdelen.

In het licht van de toepassing van artikel 4.8.16, §3 VCRO, zoals van toepassing ten tijde van de bestreden beslissing, moet benadrukt worden dat enkel het inleidend verzoekschrift, al dan niet na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, in aanmerking kan genomen worden als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid van het beroep en dus ook van de middelen waarop dit beroep steunt. De Raad kan bijgevolg geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van de middelen, zoals vervat in de wederantwoordnota, wanneer dient vastgesteld te worden dat deze reeds in het inleidend verzoekschrift hadden kunnen verwoord worden.

Uit de verdere bespreking zal blijken of de toelichting zoals vervat in de wederantwoordnota al dan niet als aanvulling op de oorspronkelijk geformuleerde grieven in aanmerking kan genomen worden.

Standpunten van de partijen

1.

In een eerste onderdeel bekritiseren de verzoekende partijen het eerste weigeringsmotief van de verwerende partij: *“de uitbreiding van de woning boven de keuken in het huidig zoldergedeelte is niet aanvaardbaar. Het bestaande volume van het woongedeelte overschrijdt al de 1000 m³”*.

De verzoekende partijen houden voor dat het woonvolume van de vierkantshoeve, in tegenstelling tot wat de verwerende partij in de bestreden beslissing beweert, niet wordt uitgebreid door het verbouwen van de woning. Het betreffende zoldergedeelte boven de keuken en de bijkeuken heeft volgens de verzoekende partijen altijd al een woonfunctie gehad, met name berging en vermoedelijk vroeger ook als slaaplokaal. Bovendien betreft de verbouwing de verhuis naar het zoldergedeelte van reeds bestaande woonfuncties, namelijk de badkamer en het

toilet. Deze zijn nu ondergebracht in het bijgebouw aan de noordelijke gevel van de woning dat zal worden afgebroken.

In een tweede onderdeel bekritiseren de verzoekende partijen het tweede weigeringsmotief uit de bestreden beslissing: *“het onderbrengen van functies complementair aan het wonen in het bouwvallige bijgebouwtje vooraan de vergunde loods is niet aanvaardbaar. De vergunningstoestand van dit gebouwdeel is niet gekend. Verder dient de aanvraag voor dit deel beschouwd te worden als een herbouw. Het gebouw brengt de plaatselijke ordening en ontwikkeling in het gedrang”*.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij onterecht stelt dat de geplande functies in het bijgebouw aan de loods functies zijn die complementair zijn aan het wonen. Het argument dat het bijgebouw bouwvallig zou zijn en er dus eerder sprake is van herbouw mist feitelijke grondslag en volstaat niet om de bestreden beslissing te dragen. Volgens de verzoekende partijen kan niet ernstig betwist worden dat de bestemming die aan het bijgebouw gegeven wordt in functie staat van de bedrijvigheid van de verzoekende partijen, en dat er geen sprake is van een woonfunctie.

Zelfs als er sprake zou zijn van herbouw, dan zou de verwerende partij de aanvraag naar het oordeel van de verzoekende partijen niet op zorgvuldige wijze aan de goede ruimtelijke ordening hebben getoetst. De verwerende partij heeft bij haar beoordeling immers geen rekening gehouden met de reeds vergunde loods, waarbij het bijgebouw qua typologie op aansluit. Bovendien is het bijgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg, waardoor het voor de verzoekende partijen onbegrijpelijk is dat dit de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt. Ook het argument dat de vergunningstoestand van dit gebouwdeel niet gekend zou zijn is voor de verzoekende partijen geen draagkrachtig weigeringsmotief nu uit een plan van 1955 blijkt dat de volledige westgevel er reeds stond.

Uit de omschrijving van het derde, vierde en vijfde onderdeel van het eerste middel kan de schending van de materiële motiveringsplicht afgeleid worden. In het vierde onderdeel wordt bovendien expliciet de schending opgeworpen van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen. De verzoekende partijen halen verder ook nog de miskenning aan van het louter richtinggevende karakter van omzendbrieven en de verkeerde toepassing ervan. Zij viseren hierbij het hierboven weergegeven derde, vierde en vijfde weigeringsmotief, betrekking hebbend op de paardenstalleninfrastructuur.

De verwerende partij zou immers ten onrechte de omzendbrief RO/2002/01 toepassen. De paardenfokkerij wordt door de verzoekende partijen immers wel degelijk beroepsmatig uitgeoefend en niet louter als een hobbyactiviteit. Ook is zij er verkeerdelijk van uitgegaan dat de richtlijnen uit de omzendbrief RO/2002/01 maximumnormen betreffen, die bovendien naar willekeur worden toegepast. Zo worden in de motivering van de beslissing de oppervlaktes van de verschillende hooizolders gewoon opgeteld, terwijl onder een zadeldak slechts de helft van het volume effectief als stockageruimte kan worden gebruikt. Ook wat de beschikbare graas- en loopweiden betreft, houdt de verwerende partij er volgens de verzoekende partijen geen rekening mee dat perceel 52e na de verbouwing zeker nog voor de helft als weide kan worden gebruikt en perceel D37 op meer dan 300 meter van de hoeve ligt. Bij haar beoordeling over het ruimtegebruik zou de verwerende partij met veel meer factoren moeten rekening houden en gaat ze bovendien voorbij aan het feit dat de loods niet geschikt is voor een permanente stalling van paarden in paardenboxen. Het argument van het onoordeelkundig gebruik van de vergunde ruimte mist volgens de verzoekende partijen dan ook feitelijke grondslag.

Bovendien motiveert de verwerende partij niet waarom de redenen die de verzoekende partijen hebben aangehaald omtrent de noodzakelijkheid van de aangevraagde gebouwen, onjuist en irrelevant zijn. Het motief dat opleiding-, loop-, en presentatieruimten infrastructuren zijn, die enkel bedoeld zijn voor grote houderijen, kent geen enkele wettelijke grondslag en is louter willekeurig. De verwerende partij verwijst weliswaar naar de omzendbrief van 8 juli 1997, maar deze is louter richtinggevend. De loutere verwijzing naar de omzendbrief is volgens de verzoekende partijen dan ook geenszins afdoende in de zin van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partijen plaatsen tot slot nog enkele vraagtekens bij het advies van de afdeling Land van ANIMAL (het huidige departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling) van 9 december 2002 in het licht van de beleidslijnen die in het regeerakkoord van juli 2009 werden uitgezet omtrent het plattelandsbeleid.

In een zesde onderdeel bekritisieren de verzoekende partijen het zesde weigeringsmotief inzake de architectuur van de vierkantshoeve. Ze halen aan dat de verwerende partij onzorgvuldig is geweest in haar feitenvinding en zich gebaseerd heeft op onjuiste gegevens. Uit een fotoreportage zou immers blijken dat de plaatselijke hoevearchitectuur geenszins gekenmerkt wordt door een typische sobere stijl, maar divers is. De verzoekende partijen stellen dat de witte Franse steen veelvuldig aanwezig is in de onmiddellijke omgeving en deel uitmaakt van de plaatselijke architectuur. Daarenboven stellen de verzoekende partijen nog dat het argument dat het aanbrengen van “veel” ramen niet overeenstemt met de plaatselijke architectuur nietszeggend is en feitelijk onjuist.

In een zevende onderdeel werpen de verzoekende partijen op dat zij op 14 mei 2008 een schrijven ontvingen van de verwerende partij met de mededeling dat de aanvraag gedeeltelijk en voorwaardelijk kon worden ingewilligd. Zij zijn hier niet op ingegaan, aangezien er geen nieuwe plannen mogen ingediend worden in graad van beroep. Het beperken van bijkomende ramen, deuren en poorten leidt bovendien tot bedrijfstechnische problemen.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat het woonvolume door de verbouwing op het zoldergedeelte met meer dan 120m³ zal toenemen. Dit alles ongeacht het feit dat de keuken en bijkeuken in het nevenvolume waren ondergebracht en reeds dateerden van voor de inwerkingtreding van de gewestplannen in de jaren 70 en daarom als vergund geacht dienen beschouwd te worden.

Doordat het bestaande woonvolume reeds meer dan 1000m³ bedraagt, kan de woning niet meer worden uitgebreid. Het verbouwen van de woning is enkel mogelijk binnen het bestaande woonvolume.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stelt de verwerende partij dat zij over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikt om te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing is wel degelijk een afweging gemaakt naar de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

Wat het derde, vierde en vijfde onderdeel betreft antwoordt de verwerende partij dat de aanvraag op grond van de omzendbrief van 8 juli 1997 beschouwd kan worden als een para-agrarische activiteit van geringe omvang. De omzendbrief van 8 juli 1997 geeft evenwel geen richtlijnen weer in verband met de nodige infrastructuur voor tien paarden. De omzendbrief RO/2002/01 voorziet wel in dergelijke richtlijnen. Uit deze omzendbrief blijkt dat voor 12 paarden een infrastructuur van 360m² voldoende is. De loods, die met stalfunctie werd vergund, is met ca 660m² ruim dubbel zo groot. De leefbaarheid van inrichting van de loods als opleidings-, loop-, en

presentatieruimte dient te worden getoetst aan de omvang en de grootschaligheid van de paardenhouderij. De verwerende partij benadrukt dat volgens het advies van het departement van Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, dat voor de regularisatie van de loods werd verleend, het een kleine paardenhouderij betreft en dat het steeds om een kleinschalige activiteit dient te gaan. Voor dergelijke kleinschalige paardenhouderijen voorziet de omzendbrief van 8 juli 1997 volgens de verwerende partij niet in opleiding-, loop- en presentatieruimte. Bovendien bestaat de betrachting om voor de verschillende kleinere houterijen de opleidingsactiviteiten te bundelen om teveel verspreide bebouwing en de versnippering van het landschap te voorkomen.

De verwerende partij stelt over het zesde onderdeel dat het feit dat de verzoekende partijen een andere mening zijn toegedaan, dit het bestreden besluit nog niet onwettig maakt.

De verwerende partij antwoordt op het zevende onderdeel dat de aanvraag niet wordt ingewilligd en er aldus ook geen voorwaarden worden opgelegd. Daarnaast stelt zij zich ook de vraag of dit wel essentiële wijzigingen in het oorspronkelijke ontwerp betreffen.

3.

De verzoekende partijen hernemen in hun wederantwoordnota in hoofdzaak hun standpunten uit het inleidend verzoekschrift.

Ter aanvulling van het derde onderdeel verwijzen de verzoekende partijen naar rechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat omzendbrieven in principe geen verordenend karakter hebben en slechts richtlijnen bevatten. In casu staat er volgens hen geen enkele wettelijke bepaling in de weg voor het verbouwen van de stallingen voor het houden van paarden.

Beoordeling door de Raad

1.

Het aangevraagde, “het verbouwen van een vierkantshoeve”, betreft enerzijds de renovatie en uitbreiding van het woonvolume en anderzijds het verbouwen en/of herbouwen van alle andere gebouwen tot paardenstallen en bijhorende infrastructuur voor een kleine paardenhouderij.

De partijen betwisten niet dat het betrokken perceel gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dat de gevraagde verbouwingswerken in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften.

Nu het betrokken perceel niet gelegen is in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling bestaat, behoort het tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur om te onderzoeken of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid, waarbij zij de beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO in acht dient te nemen. Deze beoordeling dient te gebeuren aan de hand

van de **relevante** aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO en zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Indien een bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich draagkrachtig zijn, moeten die motieven allen onwettig zijn om een nietigverklaring bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

2.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de renovatie en de verbouwing van het woonhuis wordt geweigerd omdat het woonvolume nog met 120m³ wordt uitgebreid en meer dan 1000m³ bedraagt. De woning dient volgens de verwerende partij dan ook te worden verbouwd binnen het bestaande woonvolume.

Nadat de verwerende partij heeft vastgesteld dat de noordvleugel bestaat uit een hoofdvolume: woning en een nevenvolume: keuken en bijkeuken, en dat de woning wordt uitgebreid naar de zolder van het nevenvolume, oordeelt de verwerende partij in concreto als volgt:

“uit de inrichting van de huidige keuken en bijkeuken kan geconcludeerd worden dat deze al in het nevenvolume waren ondergebracht voor de inwerkingtreding van de gewestplannen in de jaren '70. Daarom dienen de keuken en de bijkeuken als vergund geacht beschouwd te worden. Het volume van de woning, met inbegrip van de keuken en bijkeuken, bedraagt ± 1550 m³. Bij de verbouwing wordt de woning uitgebreid op de zolderverdieping boven de huidige keuken en bijkeuken en zal het volume na uitbreiding met 120m³ toenemen. Gezien het bestaande woonvolume reeds meer dan 1000m³ bedraagt, kan de woning niet meer uitgebreid worden. De woning dient verbouwd te worden binnen het bestaand woonvolume”

De verzoekende partijen maken in hun verzoekschrift niet aannemelijk dat deze motivering onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn. Ze beperken zich in hun verzoekschrift tot de argumentatie dat het weigeringsmotief ongegrond is omdat er geen sprake zou zijn van een uitbreiding. De verzoekende partijen geven echter niet aan welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur met de genomen beslissing op dit vlak geschonden zouden zijn. Het louter poneren dat dit weigeringsmotief ongegrond is op grond van feitelijke gegevens, kan hiertoe niet volstaan.

Dit onderdeel van de argumentatie van de verzoekende partijen kan dan ook niet beschouwd worden als een omschrijving zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO en is dus onontvankelijk.

De Raad is bovendien van oordeel dat het vermelde weigeringsmotief niet kennelijk onredelijk voorkomt en de weigering van de verbouwing en uitbreiding van het woonvolume kan verantwoorden.

3.

Het verbouwen en/of herbouwen van de andere vleugels van de vierkantshoeve tot paardenstallen en bijhorende infrastructuur voor een kleine paardenhouderij wordt in hoofdzaak geweigerd omdat er op het terrein reeds voldoende paardeninfrastructuur aanwezig is, onder andere door de beschikbare loods en de oostvleugel, in verhouding met bestaande fokactiviteiten en de beschikbare graasweide. Onoordeelkundig ruimtegebruik kan volgens de verwerende partij niet worden toegestaan.

De verzoekende partijen bekritisieren dit weigeringsmotief omdat de verwerende partij de omzendbrief toetst die betrekking heeft op hobbylandbouw, terwijl de paardenfokkerij wel degelijk beroepsmatig werd uitgeoefend. De verwerende partij miskent volgens de verzoekende partij bovendien het richtinggevend karakter van de omzendbrief en zij hanteert de normen alsof zij kracht van wet hebben zonder rekening te houden met de argumenten van de verzoekende partijen.

3.1

In de bestreden beslissing wordt in eerste instantie verwezen naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen om tot de conclusie te komen dat de gevraagde verbouwingswerken kunnen gekaderd worden binnen para-agrarische activiteiten met geringe omvang. Deze omzendbrief laat stallen en constructies toe voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden voor zover deze voldoende oppervlakte aan loopweiden in eigendom of pacht hebben. Deze omzendbrief bevat, zoals de verwerende partij terecht aanhaalt, geen verdere richtlijnen met betrekking tot de nodige infrastructuur voor het aantal paarden.

De omzendbrief RO/2002/01 van 25 januari 2002 “met richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve landbouwbedrijven”, geeft wel richtlijnen voor de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren die geen betrekking hebben op effectieve landbouwbedrijven.

Hoewel deze omzendbrief in de eerste plaats een richtkader geeft voor niet-beroepslandbouw en hobbyhouderijen, kunnen deze richtinggevende cijfers en gegevens, bij gebrek aan concrete omzendbrief voor beroepslandbouw en nadere uitleg in de omzendbrief van 8 juli 1997, naar het oordeel van de Raad ook als een indicatie worden gebruikt bij effectieve beroepslandbouwbedrijven.

3.2

Als dusdanig bevatten deze omzendbrieven geen verordenende bepalingen, zodat een aangevoerde schending van deze omzendbrieven op zich niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Dit neemt evenwel niet weg dat, wanneer de verwerende partij deze omzendbrief als richtkader gebruikt, haar beslissing dient te steunen op in rechte en in feite aanvaardbare en redelijke motieven.

De verwerende partij heeft de cijfers voor graasweiden en stallingen uit de omzendbrief RO/2002/01 in haar beoordeling weliswaar als richtlijnen gebruikt, maar ze heeft deze niet, zoals de verzoekende partij beweert, als daadwerkelijke verordenende normen toegepast.

Uit de bestreden beslissing blijkt immers duidelijk dat de verwerende partij de aanvraag ruimer heeft onderzocht dan enkel op basis van de cijfers uit de omzendbrief. De verwerende partij heeft de aanvraag aan de hand van de feitelijke gegevens, zoals de omvang en het huidige gebruik van de loods en de op heden beschikbare oppervlakte aan graasweide, concreet getoetst aan de goede ruimtelijke ordening en heeft op een gemotiveerde wijze geoordeeld dat het gezien het huidige paardenbestand en –infrastructuur, het niet opportuun is de gevraagde verbouwingen te vergunnen. Zij verwijst tevens naar het advies van het departement Landbouw en Visserij waar de nadruk werd gelegd op de kleinschaligheid van de activiteit.

Het feit dat de verzoekende partijen hierover een andere mening zijn toegedaan en deze reeds in hun beroepsschrift kenbaar hebben gemaakt, maakt de bestreden beslissing op zich niet kennelijk onredelijk. Gelet op de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij, vereist de motiveringsplicht niet dat de verwerende partij alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat de verwerende partij in haar beoordeling duidelijk aangeeft op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overweging zij zich heeft gesteund om de vergunning te weigeren. Ook de ‘vraagtekens’ die de verzoekende partijen stellen bij het advies van Landbouw en Visserij zijn op dit punt geen concreet ontwikkeld middelonderdeel.

De verzoekende partijen maken in hun verzoekschrift niet aannemelijk dat de beoordeling van de verbouwingen aan de stallingen door de verwerende partij kennelijk onredelijk en onzorgvuldig is, zodat het vermelde motief de weigering van de verbouwingen aan de stallingen kan dragen.

4.

De voormelde weigeringsmotieven staan elk op zich om de bestreden beslissing te dragen en de weigering van de stedenbouwkundige vergunning te verantwoorden.

De kritiek die de verzoekende partijen in andere middelenonderdelen van het eerste middel uiten op de bestreden beslissing, betreft kritiek op overtollige motieven die, ongeacht de eventuele gegrondheid ervan, niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

B. Overige middelen

De verzoekende partijen stellen aangaande hun overige middelen dat zij zich zwaar getroffen voelen in de uitoefening van hun subjectieve rechten, waarbij ze de schending inroepen van het vrije vestigingsrecht en het recht om vrijelijk een beroep uit te oefenen, van hun eigendomsrechten uit artikel 1 van het Eerste Aanvullende Protocol bij het EVRM, van artikel 11 van de Conventie van Granada en van de gemeenschappelijke Europese landbouwpolitiek.

De Raad merkt echter op dat een stedenbouwkundige vergunning op grond van artikel 4.2.22, §1 VCRO steeds worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. De Raad is dan ook niet bevoegd om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten, die door de bestreden beslissing zouden zijn aangetast.

Uit de beoordeling van het eerste middel is bovendien gebleken dat de bestreden beslissing redelijke en wettige motieven bevat die de weigeringsbeslissing kunnen dragen. De overige middelen met betrekking tot subjectieve rechten, kunnen, zelfs als ze gegrond zouden zijn, niet raken aan de vastgestelde objectieve wettigheid van de bestreden beslissing.

Gelet op de onbevoegdheid van de Raad om te oordelen over subjectieve rechten, zijn de overige middelen dan ook onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Thibault PARENT

Hilde LIEVENS