

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 22 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0208  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0641-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>TEMSE</b>  vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Jean-Christophe BEYERS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de heer <b>Hendrik STEENSSENS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 mei 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 27 november 2017 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de regularisatie van paardenstallen op het perceel gelegen te 9140 Tielrode (Temse), Kerkstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0539.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 15 mei 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 juni 2019.

Advocaat Jean-Christophe BEYERS, die voor de verzoekende partij verschijnt, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die voor de verwerende partij verschijnt, en advocaat Bram DE SMET, die *loco* advocaat Wim DE CUYPER voor de tussenkomenende partij verschijnt, zijn gehoord.

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.

### III. FEITEN

Op 28 oktober 2016 stellen inspecteurs van de lokale politie Kruibeke – Temse ten laste van de tussenkomenende partij een proces-verbaal op wegens het uitvoeren van werken zonder stedenbouwkundige vergunning op het perceel aan de Kerkstraat, kadastraal gekend afdeling 4, sectie B, nummer 0539. Het proces-verbaal vermeldt als vaststellingen de bouw van twee stallingen voor paarden, een terreinophoging en het aanbrengen van hekwerken rondom de ophoging om het terrein als piste in te richten. De stillegging van de werken wordt schriftelijk en mondeling bevolen.

De tussenkomenende partij dient op 28 augustus 2017 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning die strekt tot het regulariseren van de twee losstaande paardenstallen en een terreinophoging. Het gaat om een ophoging van 800 m<sup>2</sup> weide met 10 cm zandbedding. De verklarende nota licht toe dat de stallen uitgerust zijn voor de beschutting van springpaarden in competitie.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Sint-Niklaas - Lokeren’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 november 1978, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 22 september 2017 tot en met 21 oktober 2017 gehouden wordt, worden er twee bezwaarschriften ingediend.

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert op 20 september 2017 ongunstig wegens strijdigheid van de aanvraag, gericht op het houden van paarden voor hobbydoeleinden, met de gewestplanbestemming van agrarisch gebied.

De verzoekende partij weigert op 27 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. De motivering luidt:

“ ...

Overeenstemming met dit plan

*De aanvraag is principieel in strijd met het geldende plan, zoals hoger omschreven. Voorliggende aanvraag gaat niet uit van een beroepsmatig landbouwbedrijf. In de kruispuntbank ondernemingen is geen onderneming en/of vestigingseenheid gevonden op dit adres. De aanvraag gaat uit van een natuurlijk persoon. In de beschrijvende nota is opgenomen dat de stallingen zijn opgericht voor competitie springpaarden, niet voor fokkerij of wandelpaarden. Dat het om een hobby paardenhouderij gaat wordt bevestigd in de melding inzake de exploitatie van een inrichting van klasse 3, door de aanvrager ingediend op 8/12/2016 en waarvan het college akte nam op 19/12/2016. Het houden van paarden ten behoeve van paardensport en hobbydoeleinden vallen binnen de recreatieve sfeer.*

Gebouwen, installaties en constructies, opgericht in functie van recreatiedoeleinden, hebben geen relatie met de landbouw of met aan de landbouw aanverwante activiteiten. Meerdere arresten van Raad van State en Raad voor Vergunningsbetwistingen hebben geoordeeld dat het houden van dieren voor hobbydoeleinden strijdig is met de bestemming "agrarisches gebied". Nieuwe stallen voor het houden van weidedieren zijn dus onvergundbaar in agrarisch gebied. Zie bijvoorbeeld RvS, nr. 211.029, 4 februari 2011 en RvVb, nr. A/2014/0489, 15 juli 2014. Omzendbrief RO/2002/01 werd bijgevolg opgeheven op 14 november 2016 per omzendbrief RO 2016/02.

(...)

#### Toetsing aan de goede ruimtelijk ordening

- *Functionele inpasbaarheid: het invullen van het open agrarisch gebied met gebouwen en inrichtingen voor recreatieve doeleinden/hobbydoeleinden is niet legitiem, en onttrekt de landbouwmogelijkheden op de grond. De functie is aldus niet inpasbaar in zijn omgeving.*
- *Mobiliteitsimpact: beperkt*
- *Schaal: de ruimte-inname betreft ca. 1300 m<sup>2</sup>*
- *Ruimtegebruik: het perceel grenst aan de huiskavel van de aanvrager, doch de wederrechtelijk opgerichte constructies en installaties werden niet opgericht achter de huiskavel van de overtreder, dan wel op zeer korte afstand van de perceelsgrens met 3 andere woningen. Het ruimtegebruik op het perceel is veel groter dan deze welke toelaatbaar is voor van vergunning vrijgestelde schuilhokken.*
- *Bouwdichtheid: n.v.t.*
- *Visueel-vormelijke elementen: de overtredingen zijn rechtstreeks zichtbaar vanop de openbare weg en vanuit de aanpalende percelen.*
- *Cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf: Het bodemreliëf werd aanzienlijk gewijzigd, daar de aard (zavel) en het gebruik (paardenpiste) werd gewijzigd.*
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgevoel en veiligheid: de inplanting van de stallen, mestvaalt en zandpiste, onmiddellijk grenzend aan de huiskavels van de burens leidt tot stedenbouwkundige hinder. De inplanting laat ook niet toe om de hinder te kunnen beperken door het plaatsen van een voldoende adequaat groenscherm.*

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkomenpartij op 21 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 februari 2018 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

#### *De juridische aspecten*

*De aanvraag, welke geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf, is gelet op de ligging in het agrarisch gebied, niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, (...).*

*Artikel 4.4.8/2 VCRO, dat in werking is getreden op 30 december 2017, stelt als volgt:*

(...)

*De aanvraag omvat de regularisatie van twee paardenstallen, waarvan de eerste paardenstal met opslag hooi en luifel, een oppervlakte heeft van 51,1m<sup>2</sup>, en een nokhoogte*

van 2,75m. De tweede paardenstal met luifel, heeft een oppervlakte van 31,5 m<sup>2</sup>, en een nokhoogte van 2,75m.

De twee te regulariseren paardenstallen staan los van elkaar met een tussenruimte van 1m. Ze zijn opgetrokken uit een metalen frame, dat langs de buitenkant is afgedekt met donkerbruine steeldeck platen. Het geheel is op een ondergrond van composietplaten geplaatst.

Achter de linker paardenstal is een hooiopslagruimte geplaatst, uitgevoerd in naturel houten balken, afgewerkt met bruine steeldeck platen.

Een stedenbouwkundige handelingen kan volgens hoger vermeld artikel 4.4.8/2 §1, 1° worden vergund voor het oprichten van één stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf, onder voorwaarden dat de stal volledig wordt opgericht binnen een straal van vijftig meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning.

Het perceel van de aanvraag omvat geen hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning van de aanvrager.

Het perceel grenst wel aan de huiskavel van appellant, Kerkstraat 300, waarbij de woning van appellant zich op een afstand van ongeveer 45m bevindt. De stallingen worden evenwel niet volledig opgericht binnen een straal van vijftig meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning. De stallingen overschrijden door hun inplanting in het verlengde van de afstand tussen woning en stallingen, de maximum 50m, waarbinnen één stal dient opgericht te worden.

Voorliggende aanvraag valt niet onder de toepassing van voormeld artikel 4.4.8/2 §1 ev.

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

Voorliggende aanvraag beoogt eveneens het regulariseren van twee paardenstallen, daar waar hoger vermeld artikel 4.4.8/2 §1, stelt dat in gebieden met een gebiedsaanduiding die tot de categorie 'landbouw' behoren, voor zover er geen bestaande stallingsmogelijkheden zijn, een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kan worden afgegeven voor het oprichten van één stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf.

*De goede ruimtelijke ordening*

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteits-belemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.

De door de aanvrager gemaakte bespiegelingen aangaande dit project zijn bijgevolg niet dienend voor deze aanvraag.

Bij de beoordeling van voorliggende aanvragen dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke inpasbaarheid in het gebied.

Met betrekking tot de functionele inpasbaarheid, kan gesteld worden dat het invullen van het open agrarisch gebied met gebouwen en inrichtingen voor recreatieve

*doeleinden/hobbydoeleinden niet legitiem is, en de landbouwmogelijkheden op de grond onttrekt. De functie is aldus niet landschappelijk inpasbaar in zijn omgeving.*

*De wederrechtelijk opgerichte constructies en installaties werden niet opgericht achter de huiskavel van de overtreder, dan wel op zeer korte afstand van de perceelsgrens met andere woningen. De inplanting van de stallen, mestvaalt en zandpiste, onmiddellijk grenzend aan de huiskavels van de burens leidt tot stedenbouwkundige hinder. De te regulariseren stallen, zijn rechtstreeks zichtbaar vanop de openbare weg en vanuit de aanpalende percelen.*

*Het ruimtegebruik op het perceel is, door de aanwezigheid van twee stallen, een hooiopslag en mestvaalt, evenals de ophoging van het achterliggend perceel met 10cm zand, veel groter dan deze welke toelaatbaar is voor van vergunning vrijgestelde schuilhokken.*

*Het bodemreliëf werd aanzienlijk gewijzigd, daar de aard (zavel) en het gebruik (paardenpiste) werd gewijzigd.*

*Voorliggende aanvraag is of kan niet in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening.*

*Er zijn eveneens nog andere wederrechtelijk uitgevoerde werken op het terrein:*

- Mestopslag – enkel te zien op inplantingsplan – geen verdere gegevens naar inhoud, afmetingen en materiaal*
  - Zandpiste van 780 m<sup>2</sup>, afgeboord met boordstenen*
  - Een grachtoverwelling met rechtstreekse toegang tot het perceel van de overtreder (Kerkstraat 3000)*
- ...*

Na de hoorzitting van 27 februari 2018 beslist de verwerende partij op 29 maart 2018 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning voor de stallen onder de voorwaarde van samenvoeging te verlenen. De reliëfwijziging wordt niet vergund. De verwerende partij motiveert:

*“... ”*

*De juridische aspecten*

*De aanvraag, welke geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf, is gelet op de ligging in het agrarisch gebied, niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, (...).*

*Artikel 4.4.8/2 VCRO, dat in werking is getreden op 30 december 2017, stelt als volgt:*

*(...)*

*De aanvraag omvat de regularisatie van twee paardenstallen.*

*De eerste paardenstal met opslag hooi en luifel, heeft een oppervlakte van 51,1m<sup>2</sup>, en een nokhoogte van 2,75m.*

*De tweede paardenstal met luifel, heeft een oppervlakte van 31,5 m<sup>2</sup>, en een nokhoogte van 2,75m.*

*De twee te regulariseren paardenstallen staan los van elkaar met een tussenruimte van 1m. Ze zijn opgetrokken uit een metalen frame, dat langs de buitenkant is afgedekt met donkerbruine steeldeck platen. Het geheel is op een ondergrond van composietplaten geplaatst.*

*Achter de linker paardenstal is een hooiopslagruimte geplaatst, uitgevoerd in naturel houten balken, afgewerkt met bruine steeldeck platen.*

*Een stedenbouwkundige handelingen kan volgens hoger vermeld artikel 4.4.8/2 §1, 1° worden vergund voor het oprichten van één stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf, onder voorwaarden dat de stal volledig wordt opgericht binnen een straal van vijftig meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning.*

*Het gevraagde voldoet aan de decretaal voorziene mogelijkheid, mits de 2 stallen samengevoegd worden tot 1 stal, door het overbruggen van de korte tussenafstand. Dit kan als voorwaarde opgelegd worden.*

*Voor het vergunnen van de reliëfwijziging is er geen rechtsgrond. Wanneer deze uitgesloten wordt, valt het gevraagde -mits bijsturing- binnen de via de codextrein toegevoegde decretale afwijkingsbepaling voor stallen voor weidedieren.*

*De goede ruimtelijke ordening*

*Het gevraagde resulteert in een ruimtelijk kwalitatief geheel dat de plaatselijke aanleg van deze plek niet zal verstoren.*

*Bijgevolg doorstaat deze aanvraag ook de opportuniteitstoets.*

*...”*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

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

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van artikel 4.2.19, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, artikel 4.4.8/2, §1, artikel 4.7.23, §1 en artikel 7.4.4, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

In het tweede middelonderdeel voert de verzoekende partij aan:

“ ...

34. Artikel 4.4.8/2 VCRO luidt als volgt:

(...)

35. Het bestreden besluit stelt dat het aangevraagde kan worden vergund ingevolge artikel 4.4.8/2 §1 VCRO, onder voorwaarde dat de 2 stallen worden samengevoegd tot 1 stal door het overbruggen van de korte tussenafstand. Ter zake stelt het bestreden besluit:

(...)

36. In tegenstelling tot wat de Deputatie in het bestreden besluit voorhoudt, is in voorliggend dossier echter niet voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.8/2, §1 VCRO.

37. Eén van deze voorwaarden vereist immers dat:

*“de stal wordt volledig opgericht binnen een straal van vijftig meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning”*

38. In deze moet worden vastgesteld dat de vergunningsaanvrager voor het voldoen aan deze voorwaarde verwijst naar de woning, gelegen te Kerkstraat 267. M.a.w. niet zijn eigen residentiële woning. Zo valt te lezen in zijn replieknota na verslag PSA :

(...)

39. In tegenstelling tot wat de raadsman van vergunningsaanvrager voorhoudt, kan voor het voldoen aan deze voorwaarde niet worden verwezen naar een willekeurige residentiële woning in de omgeving (binnen straal van 50 m) van de stal. Dergelijke interpretatie zou immers de geest van de bepaling volledig onderuit halen, daar zij het mogelijk zou maken dat een stal zou worden vergund die weliswaar binnen 50 meter van een residentiële woning ligt, maar waarbij de residentiële woning of bedrijfswoning van de aanvrager ver(der) weg ligt (op meerdere kilometers, in een volgend dorp, in een andere provincie, ...) en er dus op geen enkele wijze meteen toezicht op de dieren plaats kan vinden.

40. Indien de decreetgever situaties zoals in het voorbeeld hierboven toch onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.8/2 VCRO had willen laten vallen, zou hij de specificatie ‘residentiële woning of bedrijfswoning’ niet hebben toegevoegd. Men had er dan immers mee kunnen volstaan om te vereisen dat de stal zou worden opgericht binnen een straal van vijftig meter van een ‘hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning’. Door de specificatie ‘residentiële woning of bedrijfswoning’ op te nemen in de bepaling, wordt met name dan ook aangegeven dat er wel degelijk een voldoende reële band moet zijn tussen het aangevraagde (i.e. het vergunnen van één stal voor hobbydoeleinden) en de woning welke in een straal van 50 meter ervan moet liggen. De specificatie ‘bedrijfswoning’ in agrarisch gebied vereist immers normaliter dat er een voldoende reële band voorhanden moet zijn met de ontwikkelde landbouwactiviteiten.

41. In deze kan naar analogie verwezen worden naar o.m. artikel 2.2, 1° van het vrijstellingen-besluit, welke bepaalt dat:

*“de handelingen, vermeld in artikel 2.1, 1° tot 5°, 8°, 9°, 11° tot 14° en 16°, worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;” (...)*

42. Ook bij deze bepaling is het de logica zelve dat dit de eigen residentiële woning of bedrijfswoning betreft.

43. Indien men nu kijkt naar de residentiële woning van de vergunningsaanvrager, dan moet worden vastgesteld, zoals de PSA terecht doet in zijn verslag, dat de stallen niet volledig opgericht zijn binnen een straal van vijftig meter ervan.

[...]

⇒ De aanvraag voldoet dan ook niet aan de hoger vermelde decretale voorwaarde.

44. Daarenboven blijkt uit de aanvraag dat het in deze gaat om de regularisatie van twee stallen, terwijl artikel 4.4.8/2 VCRO betrekking heeft op 1 stal. Door op te leggen dat de stallen samengevoegd moeten worden door de tussenafstand te overbouwen, maakt de Deputatie oneigenlijk gebruik van haar bevoegdheid om voorwaarden op te leggen. In deze dient deze voorwaarde immers louter om de toepassingsvereiste van '1 stal' te omzeilen. Bovendien is de opgelegde voorwaarde in strijd met artikel 4.2.19 VCRO, daar zij onvoldoende precies is geformuleerd. Aan de vergunninghouder wordt immers de volledige beoordelingsvrijheid gelaten inzake de materiaalkeuze, de omvang van overbrugging (enkel een dak of ook wanden?) en dergelijke meer.

⇒ Gelet op beide bovenstaande redenen moet dan ook besloten worden dat het aangevraagde niet voldoet aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.8/2, §1 VCRO en niet op wettige wijze voor vergunning in aanmerking kon komen.

45. Zelfs indien Uw Raad van oordeel zou zijn dat het aangevraagde voldoet aan de hoger aangegeven voorwaarden van artikel 4.4.8/2 VCRO, quod certe non, dan nog geeft dit geen absoluut recht op het verkrijgen van een vergunning. Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen moet immers (zoals expliciet bepaald in het tweede lid van artikel 4.4.8/2, §1 VCRO) rekening worden gehouden met de landschappelijke inpasbaarheid in het gebied en blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverkort gelden. Dit wordt ook zo expliciet aangegeven in de parlementaire voorbereiding bij de Codextrein.

*“Het voldoen aan de vermelde voorwaarden geeft geen absoluut recht op het verkrijgen van een vergunning. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, VCRO geldt onverkort en bij de beoordeling van vergunningsaanvragen wordt rekening gehouden met de landschappelijke inpasbaarheid in het gebied.” (...)*

46. Zoals in het tweede middel van voorliggend verzoekschrift wordt aangetoond, heeft de Deputatie zich in deze evenwel beperkt tot louter 2 zinnen.

*“De goede ruimtelijke ordening*

*Het aangevraagde resulteert in een ruimtelijk kwalitatief geheel dat de plaatselijke aanleg van deze plek niet zal verstoren.*

*Bijgevolg doorstaat deze aanvraag ook de opportuniteitstoets.” (...)*

⇒ Bovenstaande kan in alle redelijkheid niet begrepen worden als een afdoende gemotiveerde toets aan de goede ruimtelijke ordening. Evenmin wordt aangetoond dat rekening is gehouden met de landschappelijke inpasbaarheid in het gebied.

47. Tot slot wenst eisende partij in deze context nog op te merken dat de Deputatie op de hoogte was van het feit dat het aangevraagde niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.8/2 VCRO. Hier werd immers op gewezen in het verslag van de PSA.

...”



## *Beoordeling door de Raad*

1.

De bestreden beslissing regulariseert de oprichting van twee paardenstallen onder de voorwaarde van samenvoeging tot een stal. Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Sint-Niklaas - Lokeren' in agrarisch gebied.

De onbestaanbaarheid van de vergunde aanvraag met de gewestplanbestemming staat niet ter discussie.

De verwerende partij vergunt de aanvraag op grond van artikel 4.4.8/2 VCRO. Daarmee wordt de aanspraak van de tussenkomende partij in de administratieve beroepsprocedure op de toepassing van die bepaling ingewilligd.

2.

Artikel 4.4.8/2, §1 VCRO bepaalt:

*“ ...*

*§ 1. In gebieden met een gebiedsaanduiding die tot de categorie 'landbouw' behoren, kan, voor zover er geen bestaande stallingsmogelijkheden zijn, een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden afgegeven voor het oprichten van één stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf, als voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:*

*1° de stal wordt volledig opgericht binnen een straal van vijftig meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;*

*2° de stal heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 meter;*

*3° de stal heeft een maximale vloeroppervlakte van 120 vierkante meter per hectare grasland, met een absoluut maximum van 200 vierkante meter.*

*Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen wordt rekening gehouden met de landschappelijke inpasbaarheid in het gebied.*

*Gebieden met bestemmingsvoorschriften van een plan van aanleg die overeenkomstig artikel 7.4.13 werden geconcordeerd naar de categorie met de gebiedsaanduiding 'landbouw' worden voor de toepassing van het eerste lid gelijkgesteld met gebieden met een gebiedsaanduiding die behoren tot de categorie 'landbouw'.*

*De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt niet in de volgende gebieden:*

*1° ruimtelijk kwetsbaar gebied;*

*2° gebieden aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen als:*

*a) bouwvrij agrarisch gebied;*

*b) agrarisch gebied met overdruk natuurverweving.*

*...”*

Artikel 4.4.8/2 VCRO is bij artikel 67 van het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving ingevoegd en op 30 december 2017 in werking getreden. De parlementaire verantwoording luidt dat de bestaande wettelijke regelingen “onvoldoende tegemoet(komen) aan de vraag vanuit onder meer de niet-professionele paardenhouderij om dieren te kunnen stallen in agrarisch gebied” en dat het daarom “mogelijk gemaakt (wordt) om in agrarisch gebied, zowel volgens de plannen van aanleg als volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen, één stal voor weidedieren te vergunnen die niet in functie staat van beroepslandbouw per hoofdzakelijk vergunde residentiële woning of bedrijfswoning (...) voor zover

er geen bestaande stallingsmogelijkheden zijn.” (*Parl. St. VI. Parl.*, 2016-17, nr. 1149/3, 22). Nog luidens de parlementaire voorbereiding wordt in de regeling, om beslag op open ruimte te vermijden, een voorwaarde opgenomen die een band oplegt met “de” vergunde woning (*Parl. St. VI. Parl.*, 2016-17, nr. 1149/9, 19).

Artikel 4.4.8/2 VCRO is een afwijkingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden uitgelegd.

Waar artikel 4.4.8/2, §1, eerste lid, 1° VCRO de oprichting van de stal binnen een straal van vijftig meter van “een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning” als toepassingsvoorwaarde stelt, wordt daarmee de woning van de aanvrager bedoeld. Het is niet in te denken dat in die regeling de afstand van de woning van de aanvrager tot de stal, toch mede bepalend voor de mogelijkheid van toezicht op en opvolging van de dieren, niet van belang zou zijn. Evenmin is het in te denken dat in een dergelijke afwijkingsregeling de vergunningstoestand van de woning van de aanvrager zelf geen rol zou spelen.

3.

In de bestreden beslissing houdt de verwerende partij het bij de overweging dat “het gevraagde voldoet aan de decretaal voorziene mogelijkheid” onder de voorwaarde dat de twee stallen tot een enkele stal samengevoegd worden. Het (door de verzoekende partij geïmagineerde) inplantingsplan bij de aanvraag, waarop de woning van de tussenkomende partij niet eens weergegeven wordt, laat die conclusie nochtans niet toe. Uit haar nota van 29 januari 2018, ingediend in aanvulling op het administratief beroepsschrift, mag zelfs blijken dat de tussenkomende partij niet haar eigen woning als maatstaf voor de afstand van 50 meter hanteert. In zijn advies ziet de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de afstand van meer dan 50 meter tussen de woning van de tussenkomende partij en de stallingen een “onoverkomelijke legaliteitsbelemmering”.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

Een tweede middel neemt de verzoekende partij uit de schending van de artikelen 1.1.4, 4.3.1 en 4.7.23 VCRO wegens kennelijk onredelijke en onzorgvuldige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en uit de schending van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, en uit het ontbreken van de rechtens vereiste wettelijke en feitelijke grondslag.

Na een algemene toelichting stelt de verzoekende partij:

“...

60. *Zoals hieronder zal worden toegelicht, heeft in voorliggend dossier de Deputatie de op haar rustende verscherpte motiveringsplicht manifest met de voeten getreden.*

61. *In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar staat expliciet te lezen dat de voorliggende aanvraag niet in overeenstemming kan worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening.*

(...)

62. *Uit de bestreden beslissing blijkt echter op geen enkele wijze waarom de Deputatie van oordeel is dat aan deze opmerkingen van de PSA kan worden voorbijgegaan en het aangevraagde toch overeenstemt met de goede ruimtelijke ordening. De Deputatie heeft*

*zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening immers beperkt tot slechts 2 zinnen, met name:*

*(...)*

*63. Dit is niet ernstig! De Deputatie komt niet verder dan de standaardoverweging dat het aangevraagde resulteert in een ruimtelijk kwalitatief geheel welke de plaatselijke aanleg niet zal verstoren. Op geen enkele wijze wordt echter ingegaan op de concrete negatieve beoordeling die voordien de gemeente maakte, en die ook de PSA op zich maakte, zoals o.m.:*

*→ de hinder welke de wederrechtelijk opgerichte constructies veroorzaken in de onmiddellijke omgeving, specifiek de voorliggende woningen (geen stalling en mestvaalt en rijpiste achter de woning van de aanvrager zelfs, noch in zijn achtertuin, maar wel achter de woningen / tuinen van de burens);*

*→ de functionele inpasbaarheid van de wederrechtelijk opgerichte gebouwen en inrichtingen in agrarisch gebied (zonder enige ruimtelijke inpassing door bvb. aanplantingen);*

*→ het ruimtegebruik op het perceel;*

*→ andere aspecten van de beoordeling aan de goede ruimtelijke ordening, zoals o.m. bodemreliëf, schaal en visueel-vormelijke elementen.*

*De conclusie van het voorgaande moet bijgevolg zijn dat de Deputatie:*

- o de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet op afdoende wijze heeft uitgevoerd;*
- o de op haar rustende verscherpte motiveringsplicht heeft miskend.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de opgegeven motieven draagkrachtig moeten zijn.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, in zijn toepasselijke versie, bepaalt dat de deputatie haar beslissing over het beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek gehoord heeft. Wanneer de deputatie andersluidend beslist, moet zij in haar motivering duidelijk en concreet de redenen te kennen geven waarom het advies niet gevolgd wordt.

2.

Waar hij de aanvraag aan een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onderwerpt, overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onder meer dat de wederrechtelijk opgerichte constructies niet achter de huiskavel van de tussenkomenende partij opgericht werden, dan wel op zeer korte afstand van de perceelgrens met andere woningen, dat de inplanting van de stallingen, mestvaalt en zandpiste onmiddellijk aan de grens met de huiskavels van de burens hinder veroorzaakt, en dat de te regulariseren stallen rechtstreeks zichtbaar zijn vanaf de openbare weg

en vanuit de aanpalende percelen. Voorts maakt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bezwaar tegen het ruimtegebruik door de aanwezigheid van twee stallen, een hooiopslag en mestvaalt, en door de ophoging van het achterliggend perceel.

In haar beslissing sluit de verwerende partij de reliëfwijziging uit wegens het ontbreken van een rechtsgrond om die in afwijking van de gewestplanbestemming te vergunnen. Waar het de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, houdt de verwerende partij het voor het overige bij de overweging dat de aanvraag “resulteert in een ruimtelijk kwalitatief geheel dat de plaatselijke aanleg van deze plek niet zal verstoren”. Mocht de verwerende partij die inhoudsloze stijlformule achterwege gelaten hebben, zou dat geen verschil hebben uitgemaakt. De verwerende partij laat zich amper iets gelegen liggen aan haar plicht om haar beslissing te verantwoorden.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet worden de kosten van het beroep ten laste van de verwerende partij als ten gronde in het ongelijk gestelde partij gelegd.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Er bestaat grond om de aanspraak van de verzoekende partij op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro in te willigen.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Hendrik STEENSSENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 maart 2018, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor de regularisatie van paardenstallen op het perceel gelegen te 9140 Tielrode (Temse), Kerkstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nr. 0539.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van het beroep, bepaald op 200 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 oktober 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF