

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 189.807 van 27 januari 2009
in de zaak A. 127.913/X-11.152.**

In zake : Ronny CROMHEECKE,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. PATYN,
kantoor houdende te 9940 EVERGEM,
Schoonstraat 64

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Ronny CROMHEECKE op 10 oktober 2002 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 8 augustus 2002 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening houdende de inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen het besluit van 9 september 1999 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij voorwaardelijk aan de verzoeker de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een paardenfokkerij-paardenmelkerij met geïntegreerde woning te Maldegem, Burchtstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 1282/d;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 21 december 2005 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 17 november 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 december 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P.-J. VERVOORT, die loco advocaat A. PATYN verschijnt voor de verzoeker, en van advocaat I. BOCKSTAELE, die loco advocaat P. AERTS verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1 De verzoeker dient op 23 november 1998 (datum van het ontvangstbewijs) bij het gemeentebestuur van Maldegem een aanvraag in tot het regulariseren van een paardenfokkerij-paardenmelkerij met geïntegreerde woning aan de Burchstraat te Maldegem, kadastraal bekend sectie B, nr. 1282/d.

Eerder, op 4 mei 1995, bekwam de verzoeker van de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het overplaatsen van een landbouwbedrijf, omvattende het bouwen van een nieuwbouw bevattende een rundveestal, berging voor stro en materiaal, paardenstallen en een woongelegenheden, naar het voormelde perceel. In afwijking hiervan realiseerde de verzoeker een paardenfokkerij en paardenpension, waarvoor een eerste regularisatieaanvraag door de verwerende partij op 11 maart 1998 werd geweigerd.

1.2. Het kwestieuze perceel is overeenkomstig het gewestplan Eeklo-Aalter, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978, gelegen in agrarisch gebied.

Het betrokken perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een door de Koning -thans de Vlaamse Regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.3. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden geen bezwaarschriften ingediend.

1.4. De afdeling Land verleent op 24 februari 1999 het volgend advies:

“Ik heb de eer u het gevraagde advies mede te delen.

Voor de eerste bouwaanvraag werd in '94 uit landbouwkundig standpunt een ongunstig advies verstrekt omdat het geen echt landbouwbedrijf betrof en dat bijgevolg dergelijke bedrijven uit het oogpunt van een goede landinrichting worden door verwezen naar bestaande inplantingen in het agrarisch gebied, dit om de open ruimte in het algemeen en de agrarische structuren in het bijzonder maximaal te beschermen.

Dit advies werd bevestigd bij de eerste regularisatie aanvraag in '97 en wordt bij deze nogmaals bevestigd.

Dat het winnen van paardenmelk erbij gekomen is - maar anderzijds de andere bedrijfsactiviteiten niet essentieel wijzigen zodat het globaal karakter van dit bedrijf blijft - doet dan ook niets ter zake aan het oorspronkelijk ingenomen standpunt : een dergelijk bedrijf diende uit het oogpunt van een rationele en goede landinrichting zich niet te hervestigen als nieuwe inplanting in het agrarisch gebied”.

1.5. De gemachtigde ambtenaar verleent op 7 mei 1999 een ongunstig advies. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de algemene conclusie luiden als volgt :

“Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorgestelde ontwerp kan niet worden aanvaard:

gelet dat voor de eerste bouwaanvraag in '94 ongunstig advies is verstrekt omdat het geen echt landbouwbedrijf betrof en dat bijgevolg dergelijke bedrijven uit het oogpunt van een goede landinrichting worden doorgewezen naar bestaande inplantingen in het agrarisch gebied, dit om de open ruimte in het algemeen en de agrarische structuren in het bijzonder maximaal te beschermen, dit advies werd bevestigd bij de eerste regularisatieaanvraag in '97 en wordt bij deze nogmaals bevestigd. Dat het winnen van paardenmelk erbij gekomen is maar anderzijds de andere bedrijfsactiviteiten niet essentieel wijzigen zodat het globaal karakter van dit bedrijf blijft. Een dergelijk bedrijf diende uit het oogpunt van een rationele en goede landinrichting zich niet te hervestigen als nieuwe inplanting in het agrarisch gebied.

Algemene conclusie

De voorgestelde constructie brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang”.

1.6. Op 17 mei 1999 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem de gevraagde vergunning overeenkomstig het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

1.7. De architect van de verzoeker dient op 28 juni 1999 bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen een beroep in tegen dit weigeringsbesluit.

Dit beroepschrift is als volgt geformuleerd:

“Betreffende complex situeert zich in een agrarisch gebied en werd eertijds na een tweetal jaar goedgekeurd als overplaatsing rundveebedrijf met als bijkomend element paardenfokkerij. Door de wijzigingen op de agrarische markt werd overgestapt op volledig paarden, maar dan zeker niet als manege of rijschool. Om tegemoet te komen aan het agrarisch aspect werd zelfs overgegaan tot een paardenmelkerij. Een melkerij die reeds een stevige reputatie heeft in zijn omgeving.

Deze activiteit is zeker een leefbare activiteit op zich. Daarbij schakelt de bouwheer nu reeds over op een echte fokkerij met de nodige dekhengsten. De ruimtelijke draagkracht van het geheel tov zijn omgeving wordt hier zeker niet geschaad. Het situeert zich volledig binnen andere bedrijven en woningen.

Aldus kan worden gesteld dat de hoofdactiviteit paardenmelkerij-paardenfokkerij wordt, iets wat toch thuishoort in een agrarisch gebied”.

1.8. Op 9 september 1999 beslist de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het door de verzoeker tegen voornoemd weigeringsbesluit ingestelde beroep in te willigen en de vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Deze beslissing is als volgt gemotiveerd:

“Overwegende dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen op 31 mei 1999 werd betekend ;

dat het beroep ingediend werd overeenkomstig artikel 53 van voornoemd decreet en aldus ontvankelijk is;

Overwegende dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen steunt op het advies van de gemachtigde ambtenaar van de administratie voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van 7 mei 1999, nr. 8/43010/2402/4, dat luidt als volgt:

‘Ongunstig’

dat in het overwegend gedeelte van voormeld advies onder meer het volgende wordt gesteld:

...

Het goed ligt in het gewestplan Eeklo-Aalter (koninklijk besluit van 24 maart 1978).

De plaats van de voorgenomen werken ligt in een agrarisch gebied.

...

Het voorgestelde ontwerp kan niet worden aanvaard:

gelet dat voor de eerste bouwaanvraag in 1994 ongunstig advies is verstrekt omdat het geen echt landbouwbedrijf betrof en dat bijgevolg dergelijke bedrijven uit het oogpunt van een goede landinrichting worden doorgewezen naar bestaande inplantingen in het agrarisch gebied, dit om de open ruimte in het algemeen en de agrarische structuren in het bijzonder maximaal te beschermen, dit advies werd bevestigd bij de eerste regularisatieaanvraag in 1997 en wordt bij deze nogmaals bevestigd. Dat het winnen van paardenmelk erbij gekomen is maar anderzijds de andere bedrijfsactiviteiten niet essentieel

wijzigen zodat het globaal karakter van dit bedrijf blijft. Een dergelijk bedrijf diende uit het oogpunt van een rationele en goede landinrichting zich niet te hervestigen als nieuwe inplanting in het agrarisch gebied.

...

De voorgestelde constructie brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.';

Overwegende dat appellant tot staving van het beroep argumenteert dat het complex eertijds werd goedgekeurd als overplaatsing van een rundveebedrijf met als bijkomend element de paardenfokkerij;

dat door wijzigingen op de agrarische markt werd overgestapt op uitsluitend paarden, maar zeker niet als manege of rijschool;

dat zelfs werd overgegaan tot een paardenmelkerij die reeds een stevige reputatie heeft in de omgeving;

dat de activiteit zeker leefbaar is vermits de bouwheer reeds over een echte fokkerij met de nodige dekhengsten beschikt;

dat het bedrijf zich situeert binnen de omgeving van andere bedrijven en woningen, zodat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet in het gedrang komt;

Overwegende dat uit het onderzoek blijkt dat de aanvraag de regularisatie beoogt van een paardenfokkerij-paardenmelkerij met geïntegreerde woning te Maldegem, Adegem, Burchtstraat, sie. B, nr. 1282D;

dat de Burchtstraat een 6 m brede buurtweg met een verharding in KWS is en als voldoende uitgerust kan worden beschouwd;

dat in de dichte omgeving, straal van ongeveer 500 m, langs de Burchtstraat een verspreide bebouwing voorkomt hoofdzakelijk bestaande uit een zestal landbouwbedrijven en enkele residentiële woningen;

dat rechts van het eigendom een oude bescheiden landbouwerswoning met aangebouwde stallen voorkomt en dat langs de voorzijde van het eigendom een recente loods en stal met ingebouwde woning voorkomen;

dat op de links achteraan aanpalende percelen een fouragebedrijf gevestigd is en dat de loodsen van dit bedrijf gelegen zijn op ongeveer 150 m van onderhavig perceel;

dat de gronden achter en links van het eigendom hoofdzakelijk bestaan uit weiden, akkers en graslanden;

Overwegende dat het eigendom een rechthoekig stuk grond omvat met een breedte van ongeveer 60 m en een diepte van ongeveer 165 m;

dat op 15 m achter de voorste perceelsgrens een loods van 44 m breed en 50 m diep is ingeplant;

dat de loods is opgetrokken met metalen spanten en tussen geschoven grijze silexpanelen, rood aluminium schrijnwerk en dat het zadeldak is afgewerkt met zwarte golfplaten;

dat op ongeveer 8 m achter de loods een mestvaalt van 15 m breed en 15 m diep is aangelegd;

dat de mestvaalt bestaat uit een betonplaat die langs drie zijden is afgesloten met 2 m hoge betonplaten;

dat in de loods langs de linkerzijde 29 paardenboxen zijn voorzien;

dat langs de rechterzijde achteraan een plaats is voorzien voor opslag van stro en hooi, daarvoor een tiental paardenboxen voorzien zijn en rechts vooraan een melkhuis en bergingsruimte voorkomen;

dat tussen de twee zijgedeeltes een rijpiste ligt van 20 m breedte en 40 m diepte;

Overwegende dat de bouwplaats volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgesteld gewestplan Eeklo - Aalter, gelegen is in een agrarisch gebied;

dat volgens artikel 11 par. 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de

gewestplannen, de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin, waar behoudens bijzondere bepalingen 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 toelaatbaar zijn. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven;

Overwegende dat een eerdere bouwaanvraag strekkende tot het bouwen van een loods, stal voor rundvee, paardenfokkerij met ingebouwde woning geweigerd werd door het college van burgemeester en schepenen van Maldegem op 13 juni 1994;

dat het beroep ingesteld tegen deze weigeringsbeslissing door de bestendige deputatie werd ingewilligd in zitting van 25 augustus 1994;

dat het beroep ingesteld door de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van de bestendige deputatie bij ministeriële beslissing van 4 mei 1995 werd verworpen;

dat deze aanvraag de overplaatsing beoogde van het ouderlijke landbouwbedrijf, gelegen op ongeveer 200 m ten oosten van onderhavig perceel;

dat deze aanvraag voorzag in het stallen van 39 gebonden runderen, 8 ingestrooide boxen en 20 paardenboxen ;

Overwegende dat de werken niet volgens de vergunde plannen werden uitgevoerd;

dat het gebouw 4 m breder werd gemaakt en dat op de plaats van de rundveeboxen een rijpiste voor paarden werd ingericht;

dat de paardenboxen aan de andere kant van de stal werden ingeplant;

dat de woning langs de voorzijde op de eerste verdieping in plaats van langs de linkerkant op het gelijkvloers van de loods werd ondergebracht;

Overwegende dat een regularisatieaanvraag voor het regulariseren van een paardenfokkerij, paardenpension en rundveestel met geïntegreerde woning geweigerd werd door het college van burgemeester en schepenen op 24 februari 1997, het beroep ingesteld tegen deze weigeringsbeslissing door de bestendige deputatie niet werd ingewilligd in zitting van 30 april 1997 en het hoger beroep bij ministerieel besluit van 11 maart 1998 werd verworpen;

dat de aanvraag toen niet kon beschouwd worden als een paardenfokkerij, doch eerder als recreatieve bedrijvigheid die strijdig is met de bestemming van het betrokken gebied;

Overwegende dat thans de paardenmelkerij als bedrijfsactiviteit erbij is gekomen;

dat de recreatieve activiteit werd afgebouwd en dat slechts tien pensionpaarden in de stallen zijn ondergebracht;

dat volgens de ministeriele omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen paardenfokkerijen met uitgeruste stallen voor minstens 20 fokmerries als para-agrarisch kunnen beschouwd worden;

dat paardenmelkerijen eveneens aanvaardbaar zijn in het agrarisch gebied;

dat 43 paardenboxen voorzien zijn en reeds 29 paardenboxen in gebruik zijn waarvan ca. 13 voor de melkerij (melkpaarden en veulens) en dat de rest van de boxen wordt aangewend voor de eigenlijke fokkerij;

dat door de aanwezigheid van de rijpiste centraal in het gebouw het geheel nog steeds het aanzien van een manege vertoont;

dat een manege niet aanvaardbaar is in het agrarisch gebied;

dat het beroep vatbaar is voor inwilliging onder voorwaarde dat geen manegeactiviteiten mogen georganiseerd en/of uitgebouwd worden en dat een erfbeplanting wordt aangebracht volgens het bijgevoegd plan”;

1.9. Op 21 oktober 1999 tekent de gemachtigde ambtenaar een administratief beroep aan tegen het voormelde besluit.

Dit beroep is als volgt gemotiveerd:

“Mijn bestuur steunt zijn beroep op volgende argumenten :

De activiteiten zijn niet te beschouwen als een volwaardig agrarisch bedrijf (...) en is bijgevolg niet in overeenstemming met de planologische voorschriften geldig voor het agrarisch gebied. Noch uit het dossier, noch uit de motivatie van de Bestendige Deputatie blijkt dat het om een paardenfokkerij met minstens 20 fokmerries zou gaan.

Bovendien bevat de voorwaardelijke vergunning van de Bestendige Deputatie een ongerijmdheid : enerzijds wordt gesteld dat maneges niet kunnen in agrarisch gebied, anderzijds wordt wel vergunning verleend voor een gebouw dat als manege is ingericht op voorwaarde dat het niet als manege wordt gebruikt, waarbij in het midden wordt gelaten wat dan wel de bestemming van deze aanzienlijke oppervlakte moet zijn ...”.

1.10. Bij aangetekend schrijven van 2 november 1999 deelt de verzoeker de volgende grieven mee aan de verwerende partij:

“Mijn cliënt, Ronny Cromheecke, is van oordeel dat de hiervoor aangehaalde grieven ongegrond zijn om volgende redenen:

- de Heer Ronny Cromheecke houdt thans 53 paarden:

10 pensionpaarden

20 paarden in het kader van de paardenfokkerij; 9 volwassen fokmerries die gemolken worden, 5 jaarlingen (die aangehouden worden om te melken) en 6 veulens, die zullen aangehouden worden om te melken.

6 paarden in het kader van de paardenfokkerij; 4 volwassen fokmerries, 1 jaarling (die aangehouden wordt om te fokken) en 1 veulen. Deze paarden worden eveneens gemolken, doch minder lang dan de eerste categorie.

Ronny Cromheecke beschikt op dit ogenblik dus over minstens 13 fokmerries in productie en 6 jaarlingen die weldra in productie zullen genomen worden. Naarmate de verdiensten het toelaten zullen er nog merries bijgekocht worden. Het minimumaantal van 20 fokmerries waarvan sprake in de ministeriële omzendbrief dd. 08.07.1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zal op korte termijn dus zeker bereikt worden.

Derhalve is het bedrijf van Ronny Cromheecke een volwaardig para-agrarisch bedrijf dat thuishoort in het agrarisch gebied.

- De rijpiste wordt behouden, aangezien zij tijdens het natte seizoen noodzakelijk is om de paarden de nodige beweging te geven, zonder dat zij de graszode van de weide achter de stal volledig kapotlopen. Bovendien is zij onmisbaar voor het africhten van de jaarlingen die de paardenfokkerij voortbrengt. M.a.w de rijpiste heeft een bestemming, andere dan manege.

Ten overvloede weze er ook op gewezen, dat de infrastructuur niet bruikbaar is als manege; er is geen cafetaria, er is geen parking, enz... zodat zonder bijkomende bouwvergunning zelfs geen manegeactiviteit kan ontplooid worden”.

1.11. Op 2 februari 2000 verleent de afdeling Land het volgende advies:

“In antwoord op de bovenvermelde nota wordt uit landbouwkundig standpunt en uit het oogpunt van een goede landinrichting een ongunstig advies verstrekt voor de regularisatie van de betreffende constructie in het agrarisch gebied.

In 1994 werd bij de bouwaanvraag in eerste aanleg een ongunstig advies verstrekt voor deze nieuwe inplanting omdat het voorgestelde geen toekomstgericht, volwaardig landbouwbedrijf betrof. De aanvraag werd verwezen naar een bestaande inplanting.

De constructie werd toch gebouwd en zelfs niet uitgevoerd zoals zij uiteindelijk vergund werd. De constructie was bedoeld voor rundvee en paarden. In plaats van de rundveestal werd een rijpiste aangelegd.

Teneinde de open ruimte in het algemeen en de agrarische structuren in het bijzonder te beschermen worden paardenhouderijen in de regel doorverwezen naar bestaande inplantingen.

Het negatief advies van 1994 werd bij de eerste aanvraag voor regularisatie in 1997 bevestigd. Er was geen enkele reden voorhanden om het toenmalig bedrijf uit landbouwkundig standpunt en uit het oogpunt van een goede landinrichting als nieuwe inplanting in het betrokken agrarisch gebied te aanvaarden.

Het bijkomend winnen van paardenmelk is geen voldoende argument om deze nieuwe inplanting toch in agrarisch gebied te verantwoorden. Het globale karakter van dit bedrijf blijft een paardenhouderij (kwekerij, pension paardenmelkerij, aanwezigheid van een paardenpiste) die niet als nieuwe inplanting in agrarisch gebied kan aanvaard worden. De externe landbouwstructuren van het betrokken agrarisch gebied worden door deze nieuwe inplanting geschaad.

Mede door de voorgeschiedenis van het dossier wordt ter voorkoming van een voorgaande de regularisatie uit landbouwkundig standpunt en uit het oogpunt van een goede landinrichting formeel afgewezen”.

1.12. Op 24 juli 2000 legt de verzoeker een nota en bijkomende stukken neer bij de verwerende partij.

Rekening houdende met deze bijkomende gegevens vraagt de verwerende partij aan de afdeling Land een bijkomend gemotiveerd advies.

Op 23 augustus 2000 stelt de afdeling Land dienaangaande:

“In antwoord op de bovenvermelde nota en verwijzend naar ons advies van 2 februari 2000 ter zake, wordt meegedeeld dat het negatief advies uit landbouwkundig standpunt en uit het oogpunt van een goede landinrichting gehandhaafd wordt.

De bijgebrachte argumenten volstaan geenszins om het negatief advies te wijzigen.

De betreffende nieuwe inplanting is en blijft een paardenhouderij (paardenkweek, paardenpension, productie van paardenmelk).

Als landbouwaanverwant bedrijf wordt een paardenhouderij verwezen naar een bestaande inplanting; ter vrijwaring van de externe landbouwstructuren en van de open ruimte kan een paardenhouderij uit landbouwkundig standpunt en uit het oogpunt van een goede landinrichting niet als een nieuwe inplanting in agrarisch gebied aanvaard worden.

De paardenmelkerij is geenszins een leefbaar agrarisch bedrijf. De in het beroepschrift aangehaalde opbrengsten van de paardenmelkerij (1.350.800 fr. (i)n 1999) zijn geen inkomen. De betreffende som is een omzetcijfer, voor aftrek van afschrijvingen en kosten, en dus geenszins een inkomen. Na aftrek van kosten en afschrijvingen is het bruto inkomen slechts een fractie van het vergelijkend arbeidsinkomen (dit laatste bedraagt op dit ogenblik ongeveer 1.250.000 fr.).

Door de verwevenheid van paardenmelkerij met de paardenkwekerij en gelet op het feit dat de paardenmelkerij een nieuw en beperkt marktsegment is, is een nieuwe inplanting voor een paardenmelkerij, al zou het bedrijf theoretisch leefbaar kunnen zijn, uit landbouwkundig standpunt en uit het oogpunt van een goede landinrichting niet verantwoord, en wordt een paardenmelkerij als een paardenhouderij aanzien, als een landbouwaanverwant bedrijf.

Besluitend kan gesteld worden dat de regularisatie van deze inplanting uit landbouwkundig standpunt en uit het oogpunt van een goede landinrichting hoe dan ook niet verantwoord is”.

1.13. Op 18 juni 2002 vraagt de verwerende partij de afdeling Land nogmaals om een bijkomend advies, ditmaal om reden dat met de omzendbrief van 25 januari 2002, die de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wijzigt, het aspect van paardenhouderij grondig werd gewijzigd.

Gevolg gevend aan dit schrijven verleent de afdeling Land op 25 juni 2002 het volgend advies:

“In antwoord op de bovenvermelde nota en verwijzend het voorgaand advies dd. 2 februari 2000, wordt uit landbouwkundig standpunt en uit het oogpunt van een goede landinrichting een ongunstig advies verstrekt voor de voorgestelde regularisatie.

Alle voorgaande adviezen van de afdeling Land in verband met deze inplanting, werden feitelijk reeds geadviseerd in de geest van de onlangs gewijzigde omzendbrief inzake paardenhouderijen.

Paardenhouderijen, met uitzondering van recreatieve inplantingen, werden in het verleden steeds als landbouwaanverwante bedrijven aanzien die meestal een plaats konden krijgen op bestaande, gedesaffekteerde landbouwbedrijfszetels, in zoverre zij de bestaande landbouwstructuren niet verstoorden en de aanwezige bedrijfszetels niet hinderden in hun uitbating.

Vermits de paardenhouderijen uit landbouwkundig standpunt niet aanzien worden als eigenlijke agrarische of para-agrarische bedrijven, vermits daarenboven de eventuele leefbaarheid vooraf nauwelijks kan ingeschat worden omdat voor de paarden geen reguliere afzet en doorzichtige prijsvorming bestaan zoals dit wel het geval is voor landbouwproducten, en vermits de aard van de paardenhouderijen niet eenduidig is (kwekerij, africhting, paardenmelkerij, pensionpaarden, handel, pure recreatie en alle mogelijke tussenvormen) worden zij in de regel niet aanvaard als nieuwe inplantingen, ter vrijwaring van de externe landbouwstructuren en van de bestaande landbouwbedrijven.

De onderhavige inplanting werd gevraagd als een rundveehouderij-paardenhouderij. Vermits het als rundveehouderij geen leefbaar agrarisch bedrijf betrof, en mede in functie van de paardenhouderij, werd de nieuwe

inplanting consequent geweigerd, en met verwijzing naar een bestaande inplanting.

In plaats van de aangevraagde rundveehouderij-paardenhouderij, werd ter plaatse een constructie met louter paardenstallingen en binnenpiste opgericht, en in hoofdzaak gebruikt voor het stallen van pensionpaarden met duidelijk recreatieve inslag.

Op dit ogenblik is er sprake van paardenmelkerij, pensionpaarden en kwekerij. Het opzet en de ware toedracht zijn niet duidelijk. De kwekerij blijkt eveneens gericht te zijn op paardenmelkerij. Een binnenpiste kan ons inziens niet verantwoord worden voor een melkpaardenhouderij.

De nieuwe inplanting is gesitueerd in een vrij homogeen en actief uitgebaat agrarisch gebiedsdeel met verspreide bebouwing.

Een echte paardenhouderij-paardenmelkerij zou hier eventueel nog kunnen aanvaard worden op een bestaande, gedesaffekteerde landbouwbedrijfszetel. Een paardenhouderij met recreatieve inslag is hier sowieso niet verantwoord, evenals een nieuwe inplanting voor eender welk soort van paardenhouderij.

Vermits de betrokken constructie als dusdanig een nieuwe inplanting betreft, kan zij hier uit landbouwkundig standpunt en uit het oogpunt van een goede landinrichting in dit agrarisch gebied niet aanvaard worden, evenmin als de regularisatie. Daarenboven zijn de opzet en de aard van de inplanting alles behalve duidelijk.

Een eventuele gedoogzaamheid zou aanleiding geven tot een voorgaande dat een consequent inplantingsbeleid in agrarisch gebied in gevaar brengt, met nadelige gevolgen voor het behoud van de landbouwstructuren en de open ruimte”.

1.14. Bij besluit van 8 augustus 2002 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening wordt het beroep van de gemachtigde ambtenaar ingewilligd en de voorwaardelijke vergunning van 9 september 1999 vernietigd.

Dit is het bestreden besluit.

1.15. Op 13 december 2002 vordert de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur, in toepassing van artikel 149 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand.

1.16. Op 16 november 2004 veroordeelt de rechtbank van eerste aanleg van Gent, rechtsprekende in correctionele zaken, de verzoeker tot een geldboete.

Aangaande de herstellvordering van de stedenbouwkundige inspecteur overweegt dit vonnis wat volgt:

“20. Uit het plaatsbezoek is gebleken dat in tegenstelling tot wat de stedenbouwkundige inspecteur voorhoudt er geen grotere ruimtelijke impact is door de uitvoering van de paardenstal in plaats van de runderstal. Het agrarisch gebied (gewestplan Eeklo-Aalter) wordt niet meer aangetast door deze

constructie en bijhorende activiteit dan door deze die vergund was en waarvan zij naar volume niet wezenlijk verschilt.

De vordering tot afbraak komt dan ook als kennelijk onredelijk voor en dient te worden afgewezen.

21. Het Openbaar Ministerie heeft na het plaatsbezoek de herstellvordering niet overgenomen en ‘zich naar de wijsheid van de rechtbank gedragen’”.

2. Over de gegrondheid van het beroep

2.1. De aangevoerde middelen

De verzoeker voert de volgende twee middelen aan:

“Eerste middel : Dwaling omtrent de feiten en het recht, (s)chending van art. 11.4.1 KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (B.S., 10 februari 1973, err. B.S. 11 augustus 1973), schending van substantiële of op straffe van nietigverklaring voorgeschreven vormen; schending van de wet, inzonderheid schending van de formele motiveringsverplichting neergelegd in art. 53 §3 Decr. VI. Parl. dd. 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening (B.S. 15 maart 1997). Schending van het beginsel van behoorlijk bestuur, de materiële motiveringsverplichting.

Eerste onderdeel : Dwaling omtrent de feiten en omtrent het recht, schending van art. 11.4.1 KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (B.S., 10 februari 1973, err. B.S. 11 augustus 1973).

11. Doordat aangenomen wordt dat de betrokken constructie strijdig is en blijft met de agrarische bestemming en als zonevreemd dient beschouwd te worden.

In het advies van de afdeling Land i.v.m. verzoekers bedrijf wordt (verkeerdelijk) zelfs expliciet gesteld dat paardenhouderijen uit landbouwkundig standpunt niet aanzien worden als eigenlijke agrarische of para-agrarische bedrijven (...) en dat het opzet en de ware toedracht niet duidelijk zijn.

Terwijl art. 11.4.1. KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (B.S., 10 februari 1973, err. B.S. 11 augustus 1973) stelt dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor landbouw in 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.

In de mate dat de paardenhouderij dient aanzien te worden als een para-agrarisch bedrijf is ze dus toegelaten in het agrarisch gebied en kan ze onmogelijk als strijdig met de agrarische bestemming en zonevreemd beschouwd worden.

Volgens de omzendbrief dd. 08/07/1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/01/02 wordt beschouwd als para-agrarisch bedrijf:

Stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden van paarden. ... Stallen 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.

In casu gaat het om een paardenhouderij met minstens 13 paarden die hoofdzakelijk gehouden worden om te melken (wat impliceert dat ze jaarlijks een veulen dienen te werpen) en 4 paarden die hoofdzakelijk gehouden worden om mee te fokken. Het bedrijf beschikt over 10 ha. 59 are weide- en akkerland (waarvan 4,5 ha. weiland in één blok aansluitend aan de inplantingsplaats van het bedrijfsgebouw), waarop de paarden grazen en waarop voedergewassen gewonnen worden voor de paardenhouderij (Zie MB (...) houdende de verwerping van het beroep van de gemachtigde ambtenaar dd. 04/05/1995).

Bijgevolg wordt in het advies van de afdeling Land ten onrechte gesteld dat het opzet en de ware toedracht van verzoekers paardenhouderij niet duidelijk zijn. Het kan niet betwist worden dat dit bedrijf een para-agrarisch bedrijf is, hoofdzakelijk gericht op de paardenmelkerij én paardenfokkerij; het ene hangt vast aan het andere : zonder veulens geen melk en veulens impliceert fokkerij ... Door anders te oordelen heeft de afdeling Land gedwaald omtrent (de) feiten en het recht.

Daarbij mag eveneens niet uit het oog verloren worden dat verzoeker de mogelijkheid behoudt én gebruikt om in de stallen van het ouderlijk bedrijf het resterende rundvee aan te houden. Wat het agrarisch karakter van de exploitatie nog benadrukt. De bestreden beslissing ziet dit volledig over het hoofd !!!

Tenslotte kan niet betwist worden dat het in casu gaat om een noodzakelijk nieuw bedrijfsgebouw.

De overheid argumenteert niet waarom zij van oordeel is dat het hier niet gaat om een noodzakelijk nieuw bedrijfsgebouw.

Bovendien blijkt uit het dossier dat in casu een nieuw bedrijfsgebouw wel noodzakelijk is; immers de ouderlijke hoeve die circa 200 m. verder gelegen is aan dezelfde zijde van de weg (Broekelken nr. 1) is totaal verouderd en beschikt niet over moderniserings- of uitbreidingsmogelijkheden daar zij gelegen is op een slechts circa 2.400 m² groot hoekperceel dat volledig ingesloten is door bebouwde percelen (Zie M.B. houdende de verwerping van het beroep van de gemachtigde ambtenaar dd. 04/05/1995).

Verzoeker heeft voor zijn paardenhouderij een bebouwde oppervlakte nodig van 2.200 m² (het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van de bouwaanvraag heeft een oppervlakte van 44 m. op 50 m., hetzij 2.200 m²). Dit bewijst dat hij op de ouderlijke hoeve waarvan de totale kavel slechts 2.400 m² meet niets kan aanvatten en dat een nieuw bedrijfsgebouw op een ruimere kavel wel degelijk noodzakelijk is.

Vandaar dat de overheid verkeerdelijk aanneemt dat het voorwerp van de bouwaanvraag geen voor het bedrijf noodzakelijk gebouw betreft en derhalve strijdig is met de agrarische bestemming en als zonevreemd dient beschouwd te worden.

Zodat het bestreden besluit dwaalt omtrent de feiten en het recht en art. 11.4.1. KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (B.S., 10 februari 1973, err. B.S. 11 augustus 1973) schendt door aan te nemen dat de betrokken constructie/dit para-agrarisch bedrijf strijdig is en blijft met de agrarische bestemming van het gebied en dus als zonevreemd dient te worden beschouwd.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.

Tweede onderdeel schending van de wet, inzonderheid schending van de formele motiveringsverplichting neergelegd in art. 53 §3 Decr. Vl. Parl. dd. 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening (B.S. 15 maart 1997). Schending van het beginsel van behoorlijk bestuur, de materiële motiveringsverplichting. Schending van de zorgvuldigheidsverplichting.

12. In de mate dat Uw Raad met verzoeker aanneemt dat het voorwerp van de bouwaanvraag (...) een para-agrarisch bedrijf is en tevens een voor het

bedrijf noodzakelijk gebouw, is de weigering van de stedenbouwkundige vergunning gesteund op onjuiste - verkeerde motieven en is het bestreden besluit niet gesteund op draagkrachtige motieven.

Een besluit dat gesteund is op onjuiste - verkeerde motieven en dat geen draagkrachtige motieven bevat schendt zowel de formele motiveringsverplichting neergelegd in art. 53 §3 Decr. VI. Parl. dd. 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening (B. S. 15 maart 1997), als de materiële motiveringsverplichting die inhoudt dat elke beslissing dient te steunen op juiste en draagkrachtige motieven.

Het feit dat de overheid haar beslissing neemt ogv. onjuiste motieven is te wijten aan een onzorgvuldig onderzoek van de feiten en maakt een inbreuk uit op de zorgvuldigheidsverplichting.

Het tweede onderdeel van het eerste middel tot nietigverklaring is gegrond.

Tweede middel : Schending van art. 19 lid 3 KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, schending van de wet, inzonderheid schending van de formele motiveringsverplichting neergelegd in art. 53 §3 Decr. VI. Parl. dd. 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening (B.S. 15 maart 1997). Schending van het beginsel van behoorlijk bestuur, de materiële motiveringsverplichting. Schending van het redelijkheidsbeginsel.

Eerste onderdeel : Schending van art. 19 lid 3 KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, schending van de wet, inzonderheid schending van de formele motiveringsverplichting neergelegd in art. 53 §3 Decr. VI. Parl. dd. 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening (B.S. 15 maart 1997). Schending van het beginsel van behoorlijk bestuur, de materiële motiveringsverplichting.

13. Doordat in de bestreden beslissing zonder verwijzing naar redenen die verband houden met de goede plaatselijke ordening aangenomen wordt dat verzoeker zijn paardenhouderij als nieuwe inplanting niet kan worden aanvaard en dat deze slechts kan worden aanvaard op bestaande inplantingen.

Terwijl er verzoeker geen enkele wettelijke bepaling bekend is, volgens dewelke dat paardenhouderijen als para-agrarisch bedrijf in het agrarisch gebied per definitie niet kunnen aanvaard worden als nieuwe inplanting.

En terwijl art. 19 lid 3 KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning, indien de aanvraag niet in strijd is met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts kan geweigerd worden zo de uitvoering van de handelingen en werken niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Dit houdt in dat de overheid niet zomaar als regel kan stellen dat een paardenhouderij als nieuwe inplanting niet kan aanvaard worden in het agrarisch gebied. Integendeel zal zij voor elke aanvraag in concreto moeten onderzoeken en argumenteren of het voorwerp van de aanvraag (in casu de paardenhouderij) al of niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening (art. 19 lid 3 KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen).

De omzendbrief dd. 08/07/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/01/02 stelt terzake het volgende:

‘Het toelaten van dergelijke bedrijven op iedere willekeurige plaats in het agrarisch gebied zal in vele gevallen schadelijk zijn voor de structuur en de bedrijfsvoering van de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijven. Daarom moet ernaar worden gestreefd om deze bijzondere para-agrarische bedrijven slechts toe te laten in de delen van het agrarisch gebied, welke vanuit

landbouwkundig oogpunt reeds structureel zijn aangetast, zodat hun inplanting niet schaadt aan bestaande bedrijven'.

De bestreden beslissing heeft niet onderzocht in welke mate dat het agrarisch gebied ter plaatse vanuit landbouwkundig oogpunt al of niet reeds structureel aangetast is en evenmin of de inplanting van verzoeker zijn paardenhouderij al of niet schaadt aan de bestaande bedrijven. Wel werd als regel gesteld dat een paardenhouderij als nieuwe inplanting niet kan aanvaard worden in het agrarisch gebied.

Zodat de bestreden beslissing art. 19 lid 3 KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen schendt.

Tweede onderdeel: schending van de wet, inzonderheid schending van de formele motiveringsverplichting neergelegd in art. 53 §3 Decr. VI. Parl. dd. 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening (B.S. 15 maart 1997). Schending van het beginsel van behoorlijk bestuur, de materiële motiveringsverplichting en het redelijkheidsbeginsel.

14. Doordat de overheid in het bestreden besluit nagelaten heeft haar eigen redengeving te doen kennen en zich beperkt heeft uit de uitgebrachte adviezen (van de afdeling Land) de conclusie te trekken dat de bedrijvigheid van verzoeker als nieuwe inplanting niet kan worden aanvaard en dat deze slechts kan worden aanvaard op bestaande inplantingen.

Terwijl in de rechtspraak aangenomen wordt dat de overheid die dient te beslissen over de aanvragen tot het bekomen van stedenbouwkundige vergunningen, doordat ze over een eigen beslissingsbevoegdheid beschikt, ertoe gehouden is haar eigen redengeving te doen kennen; in het geval ze van oordeel is dat wat haar betreft, de redenen vervat in een advies het weigeren van de bouwvergunning verantwoorden, vereist de motiveringsverplichting volgens de rechtspraak op zijn minst dat de overheid dit in haar beslissing over de bouwaanvraag dan ook met zoveel wo(o)rden vermeldt.

In casu heeft de overheid zich beperkt uit de (niet bindende ! ! !) adviezen van de afdeling Land te concluderen dat een nieuwe inplanting niet kan, zonder nader te motiveren waarom zij ook van oordeel is dat een nieuwe inplanting in casu niet kan. De vermelding van de adviezen van de afdeling Land volstaat niet als motief vermits niet blijkt dat de overheid zich bij de motieven van dit advies aansluit; uit de rechtspraak van de Raad van State inzake bouwvergunningen blijkt immers dat de overheid dit dan met zoveel woorden moet zeggen.

Aangezien de overheid zich niet uitdrukkelijk aansluit bij de adviezen van de afdeling Land, kunnen deze evenmin gelden als motieven van de bestreden beslissing, zodat evenmin kan gesteld worden dat de aanvrager, door het betwisten van de adviezen van de afdeling Land, doet blijken de motieven van de bestreden beslissing zelf te kennen.

Bijgevolg is het standpunt dat een nieuwe inplanting ter plaatse niet kan, niet formeel gemotiveerd. Vandaar dat het M.B. ook hier de formele motiveringsverplichting neergelegd in art. 53 §3 Decr. VI. Parl. dd. 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening (B.S. 15 maart 1997) schendt.

15. Bovendien stelt zich de vraag naar de verenigbaarheid van het advies van de afdeling Land met de materiële motiveringsverplichting en met het redelijkheidsbeginsel, daar waar aangenomen wordt dat de bedrijvigheid van de aanvrager als nieuwe inplanting niet kan worden aanvaard.

De omzendbrief dd. 08/07/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/01/02 stelt terzake het volgende:

'Het toelaten van dergelijke bedrijven op iedere willekeurige plaats in het agrarisch gebied zal in vele gevallen schadelijk zijn voor de structuur en de

bedrijfsvoering van de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijven. Daarom moet ernaar worden gestreefd om deze bijzondere para-agrarische bedrijven slechts toe te laten in de delen van het agrarisch gebied, welke vanuit landbouwkundig oogpunt reeds structureel zijn aangetast zodat hun inplanting niet schaadt aan bestaande bedrijven’.

16. Het advies van de afdeling Land neemt ten onrechte aan:

(a) dat het gedeelte van het agrarisch gebied waar verzoeker zijn para-agrarisch bedrijf wil inplanten vanuit landbouwkundig oogpunt niet reeds structureel aangetast is:

Ten eerste, omdat de vaststelling dat de inplanting gesitueerd is in een vrij homogeen en actief uitgebaat agrarisch gebiedsdeel met verspreide bebouwing niet juist is.

Immers, voor zijn bouwaanvraag exploiteerde de aanvrager, die ter plaatse 10 ha. 59 are weide- en akkerland exploiteert (waarvan 4,5 ha. weiland in één blok aansluitend aan de inplantingsplaats van het bedrijfsgebouw) ook al een paardenhouderij (weze het op beperktere schaal) en werden deze landerijen ook al in dat kader gebruikt. Zie terzake MB dd. 04/05/1995 waarin ook al sprake is van 20 fokpaarden! Van een homogeen en actief uitgebaat agrarisch gebiedsdeel is dus geen sprake.

Ten tweede, omdat het agrarisch gebied ter plaatse thv. de inplanting door de talrijke aanwezige (agrarische) bebouwing in de onmiddellijke omgeving van de inplanting, alsook door de ligging nabij de Ringlaan vanuit structureel oogpunt reeds aangetast is. Zie o.m. het M.B. dd. 04/05/1995 houdende de verwerping van het beroep van de gemachtigde ambtenaar :

‘Overwegende dat de geplande (c)onstruktie wordt ingeplant op 15,00 m. achter de rooilijn van de Burchtstraat; dat de 50,00 m. diepe loods aldus reikt tot op 65,00 m. achter de rooilijn; dat op de rechtsaanpalende grond insgelijks een boerderij is ingeplant; dat de gebouwen van deze boerderij gelegen zijn op 45,00 m. tot 75,00 m. achter de rooilijn; dat op de ten oosten aanpalende grond (het perceel in Broekelken, links van de bestaande bedrijfszetel) eveneens een landbouwbedrijf (fourage) bevat; dat de talrijke gebouwen (o.m. nog een nieuwe hangaar) bij dit bedrijf rijken tot schuin achter de huidige inplantingsplaats (tot op 150 m. achter de rooilijn van Broekelken); dat recht tegenover het goed (aan de Warmestraat) een zestal jaar geleden een quasi identieke loods met ingebouwde woongelegenheden werd gerealiseerd (gebouw 22,00 m. bij 42,00 m. groot, ingeplant op 30,00 m. achter de rooilijn); dat deze vestiging een nieuw ingeplant rundveebedrijf betreft (nieuw bedrijf); dat rechts van laatstgenoemd bedrijf eveneens een boerderij is gevestigd (op de hoek van de Warmestraat en de Bredeweg - tegenover het bestaande landbouwbedrijf van H. en R. Cromheecke); dat verder oostwaarts, op minder dan 500 m. van de voorgenomen inplantingsplaats, langs de Warmestraat nog een zestal boerderijen zijn gevestigd; dat op circa 150 m. westwaarts de Ringlaan (N44, zijnde de verbindingsweg tussen de N49 Antwerpen - Zeekust en de E40 Oostende - Brussel) ligt;

dat de te verplaatsen bedrijfszetel zich situeert binnen de aldaar gebruikelijke strook langs de weg (Burchtstraat, Warmestraat) waarin landbouwbedrijfszetels worden ingeplant; dat de inplanting geschiedt tussenin en op betrekkelijk korte afstand van bestaande landbouwbedrijven; dat niet onnodig open ruimte wordt aangesneden; dat de achterliggende onbebouwde landbouwgronden niet worden aangetast door de geplande bebouwing; dat overigens een groenscherm is voorzien ter afscherming van het nieuwe gebouw; dat de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang komt; dat het aldus vanuit stedenbouwkundig oogpunt om een verantwoorde bedrijfsoverplaatsing gaat

(b) dat de inplanting van verzoekers bedrijf de bestaande bedrijven zal schaden.

Het gaat hier immers om de omvorming en verplaatsing van een bestaand bedrijf dat steeds ter plaatse (amper 200 m. verder langs dezelfde kant van de straat) geëxploiteerd werd en dat derhalve reeds beschikt over alle landerijen die het nodig heeft in het kader van de exploitatie.

Er worden bijgevolg geen gronden onttrokken aan de aanwezige bedrijven.

Derhalve is de inplanting van verzoekers bedrijf ter plaatse niet van aard om de bestaande bedrijven te schaden.

Besluit:

In die gegeven omstandigheden neemt de afdeling Land op grond van foutieve gegevens en op grond van een verkeerde inschatting van de toestand ter plaatse aan dat een nieuwe inplanting in casu de bestaande bedrijven zal schaden en dus niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg is het advies van de afdeling Land, in de mate dat daarin aangenomen wordt dat de bedrijvigheid van de aanvrager als nieuwe inplanting niet kan worden aanvaard, niet verenigbaar met de materiële motiveringsverplichting, want niet gesteund op juiste draagkrachtige motieven.

Tweede onderdeel : schending van het redelijkheidsbeginsel.

17. Doordat het bestreden besluit aanneemt dat de bedrijvigheid van verzoeker als nieuwe inplanting niet kan worden aanvaard.

Terwijl de omzendbrief dd. 08/07/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/01/02 duidelijk stelt :

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

En terwijl in casu blijkt :

- dat het agrarisch gebied ter plaatse thv. de inrichting reeds structureel aangetast is door de aanwezige bebouwing en de ligging nabij de Ringlaan en dat verzoekers bedrijf de bestaande bedrijven niet zal schaden (aangezien het ter plaatse reeds beschikt over alle noodzakelijke gronden en infrastructuur),

- en dat anderzijds de herlocalisatie absoluut noodzakelijk is doordat verzoeker op het ouderlijk bedrijf Broekelken nr. 1, waarvan de kavel slechts een totale oppervlakte heeft van amper 2.400 m² de noodzakelijke uitbreiding onmogelijk kan realiseren, is het kennelijk onredelijk om aan te nemen dat de bedrijvigheid van verzoeker als nieuwe inplanting ter plaatse niet kan worden aanvaard.

Zodat het advies van de afdeling Land ook in strijd is met het redelijkheidsbeginsel. Het tweede onderdeel van het tweede middel tot nietigverklaring is gegrond”.

2.2. Beoordeling

2.2.1 Het kwestieuze perceel is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter gelegen in agrarisch gebied.

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

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven ...”.

2.2.2. Het bestreden besluit motiveert de strijdigheid van de aanvraag met de agrarische bestemming, na verwijzing naar de drie adviezen van de afdeling Land en de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, zoals gewijzigd bij omzendbrief van 25 januari 2002, als volgt:

“Overwegende dat uit de voorgaande aangehaalde argumenten en uitgebrachte adviezen, met inbegrip van de recente wijzigingen die aan de regelgeving werden aangebracht, als essentie kan worden gedistilleerd dat onderhavige bedrijvigheid als nieuwe inplanting niet kan worden aanvaard en dat, hetgeen in casu essentieel is, deze slechts kan worden aanvaard op bestaande inplantingen; dat het in deze context niet zonder belang is te benadrukken dat de afgegeven stedenbouwkundige vergunning betrekking had op een herlocalisatie, en dan nog van een landbouwbedrijvigheid die voornamelijk op rundveeteelt was geaccentueerd; dat dus sterk de vraag kan worden gesteld of een herlocalisatie als daadwerkelijke paardenhouderij stedenbouwkundig zou worden aanvaard; dat het aldus, rekening houdend met de bepalingen van artikel 11 van bovenvermeld koninklijk besluit van 28 december 1972, in casu niet gaat om een noodzakelijk nieuw bedrijfsgebouw; dat op grond van voorgaande dus kan worden geponeerd dat de betrokken constructie strijdig is en blijft met de agrarische bestemming van het gebied en dus als zonevreemd dient te worden beschouwd;

Overwegende dat aldus dezelfde conclusie geldt als reeds vooropgezet in het ministerieel besluit van 11 maart 1998; dat om dezelfde redenen ook geen toepassing kan worden gemaakt van de bepalingen van het ingevoegde artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn latere wijzigingen; dat de huidige constructie in de context van de hierboven aangehaalde overwegingen als nieuwe inplanting de ruimtelijke draagkracht van het gebied overschrijdt; dat de door de bestendige deputatie opgelegde voorwaarden tegen deze opwerpingen niet kunnen opwegen; dat om alle bovenvermelde redenen dient gesteld dat de gevraagde regularisatie de goede aanleg van de plaats in het gedrang brengt en stedenbouwkundig niet kan worden aanvaard; dat aldus de voorwaardelijke inwilligingsbeslissing van de bestendige deputatie het algemeen belang schaadt en in strijd is met een degelijk beleid inzake ruimtelijke ordening (...).”.

2.2.3. Het uit de voormelde overwegingen blijkende decisief motief, luidens hetwelk de bedrijvigheid van paardenhouderij-paardenmelkerij “als nieuwe inplanting”, die niet hoort bij een bestaande inplanting, niet in agrarisch gebied kan worden aanvaard, vindt geen steun in artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit. Het gaat niet op om enerzijds aan te nemen dat de voormelde bedrijvigheid wel aanvaardbaar is -en dus een (para-) agrarisch karakter heeft- bij reeds bestaande

inplantingen en dit anderzijds niet aan te nemen voor nieuwe inrichtingen. De bestreden beslissing stelt ten onrechte dat het i.c. gaat om een zonevreemd bedrijf. Dit is het enige draagkrachtig motief.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 8 augustus 2002 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening houdende de inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen het besluit van 9 september 1999 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij voorwaardelijk aan de verzoeker de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een paardenfokkerij-paardenmelkerij met geïntegreerde woning te Maldegem, Burchtstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 1282/d;

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zevenentwintig januari 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

R. STEVENS.