

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 196.243 van 21 september 2009
in de zaak A. 147.348/X-11.753.**

In zake : de b.v.b.a. OP DEN DRIES,
die woonplaats kiest bij
advocaat L. BEERDEN,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Hertoginnenhofstraat 15

tegen :

de deputatie van de provincieraad van LIMBURG.

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 de b.v.b.a. OP DEN DRIES op 5 februari 2004 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 4 december 2003 van de bestendige deputatie van de provincieraad van LIMBURG waarbij haar beroep tegen de beslissing van 14 juli 2003 van het college van burgemeester en schepenen van Hoeselt houdende verlening van de vergunning voor het regulariseren van paardenboxen met stro-opslag en het bouwen van een mestvaalt en weigering van de vergunning voor het regulariseren van een paardenstal en van vier woongelegenheden op een perceel gelegen te Romershoven, Romershovenstraat, kadastraal bekend sectie A, nrs. 52/n2, 52/r2 en 52/s2, niet wordt ingewilligd;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur B. SPEYBROUCK;

Gelet op de beschikking van 8 mei 2007 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien het verzoek tot voortzetting van de procedure van de verzoekende partij en de laatste memorie van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 4 juni 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 juni 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat Y. FRANCOIS, die loco advocaat L. BEERDEN verschijnt voor de verzoekende partij, en van bestuurssecretaris I. WILLEMS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur B. SPEYBROUCK;

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. Op 28 maart 1991 dient de verzoekende partij een aanvraag in voor het bouwen van een “paardenstal” op het perceel gelegen aan de Romershovenstraat in Romershoven.

Het voormelde perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan Sint-Truiden-Tongeren gelegen in agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.2. Op 26 augustus 1991 weigert het college van burgemeester en schepenen van Hoeselt de vergunning voor het bouwen van een “stal voor paarden en rundvee”, na een ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

1.3. De verzoekende partij dient tegen de voormelde weigeringsbeslissing een beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg. Deze laatste oordeelt dat het beroep kan worden ingewilligd, mits wijziging van de plannen. Op 24 september 1992 wordt de vergunning verleend voor het bouwen van een “stal voor paarden en rundvee”. De werken dienen te worden uitgevoerd conform de wijzigingen.

1.4. Op 27 november 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij een aanvraag “regularisatie van paardenstoeterij” in voor het betrokken perceel. Meer bepaald wordt het volgende gevraagd :

- “regularisatie voor de bestaande toestand.
- verbouwen van de vergunde koeienstal tot paardenstal.
- verbouwen van openvarkensstal tot carport.
- gewijzigde inplanting van de loopstal.
- achterliggende bijgebouwen.
- verbouwen van koeienstal tot deels verblijf van de grooms 2 x en deels verblijf voor inwonende ouders.
- vergunning voor het bouwen van een mestvaalt”.

De beschrijvende nota bij de voormelde aanvraag geeft tevens een overzicht van de “historiek”:

“Het kadasterplan d.d. 1955 bewijst de toestand voor 1962
De woning met stallingen is gebouwd voor 1955 door Vanderlinde Bollen. Het betreft dan een klein landbouwbedrijf met koeien en varkens.
Het goed wordt in 1966 verkocht aan Gobeyn.
Tussen 1966 en 1976 worden er door de toenmalige eigenaar verbouwingswerken uitgevoerd. o.a. het bouwen van openloods voor landbouwmachines, hondenren, schaapstal en de inrit tussen de woning en stallingen wordt dichtgebouwd. Hij verbouwt de varkensstal tot twee studio’s als verblijf voor de grooms.
Vervolgens kopen de Heer en Mevrouw Devens Hoogenboom in 1976 een woning met stallingen en achterbouw. De looppiste is dan reeds aangelegd en er staat een schutstal op (het) achterliggend weiland.
Zij verbouwen de openvarkenstal tot carport en bouwen in 1978 een koeien- en paardenstal met openhooischuur en sleuvsilo zonder vergunning.
Het geheel wordt in 1990 geregulariseerd.
Hij verbouwt vervolgens in 1985 de stallingen tot appartement en verbetert de studio’s (welke later verhuurd worden) en legt een mestvaalt voor vast mest aan t.h.v. de hooischuur.
Devens vraagt in 1991 vergunning voor het bouwen van een loopstal met fokstallen voor paarden en mestvee.
Devens krijgt in 1992 vergunning voor het bouwen van deze stal.
De stal wordt in 1992 gebouwd maar de inplanting wordt gewijzigd t.o.v. de vergunning. Door de inplanting te wijzigen blijft de hooischuur bruikbaar en kan de looppiste behouden blijven.
Aan de voorzijde van de stal wordt een verharding aangelegd.
De mestvaalt verhuist naar het achterliggend weiland”.

1.5. Op 10 december 2002 verleent de afdeling Land Limburg een ongunstig advies over de laatst vermelde aanvraag.

1.6. Na het openbaar onderzoek, dat geen bezwaren oplevert, brengt het college van burgemeester en schepenen van Hoeselt op 13 januari 2003 een gunstig pre-advies uit voor de “regularisatie paardenstoeterij en het bouwen van een mestvaalt”.

1.7. Op 26 juni 2003 adviseert de gemachtigde ambtenaar de aanvraag deels gunstig, voor wat het regulariseren van de paardenboxen met stro-opslag en het bouwen van een mestvaalt betreft, deels ongunstig voor wat het regulariseren van een paardenstal (gewijzigde inplanting en bestemming) en de vier woongelegen-heden betreft.

De algemene conclusie van de gemachtigde ambtenaar is de volgende :

“Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag voor het regulariseren van een paardenstal (gewijzigde inplanting en bestemming) en voor de regularisatie van vier woongelegen-heden niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening vermits recreatieve installaties en woongelegen-heden strijdig zijn met de bepalingen van het gewestplan dat ter plaatse een agrarische zone voorziet.

De paardenboxen met stro-opslag (regularisatie) en het bouwen van een mestvaalt zijn bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving voorzover ze behoren bij een stoeterij.

De bestemming als recreatieve paardenhouderij dient beoordeeld in het kader van een BPA ‘zonevreemde recreatie’”.

1.8. Op 14 juli 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van Hoeselt de stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van paardenboxen met stro-opslag en het bouwen van een mestvaalt, maar weigert het de vergunning voor het regulariseren van een paardenstal (gewijzigde inplanting en bestemming) en de vier woongelegen-heden.

1.9. Tegen de voormelde beslissing stelt de verzoekende partij beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg.

In het beroepschrift herhaalt de verzoekende partij hetgeen zij heeft uiteengezet in de beschrijvende nota, evenwel onder de volgende toevoeging :

“Het bedrijf is als paardenfokkerij een leefbaar landbouwbedrijf waarbij een aangepaste accommodatie noodzakelijk is voor de goede organisatie van de activiteiten.

De eigenaar vraagt:

regularisatie voor de bestaande toestand.

- verbouwen van de vergunde koeienstal tot paardenstal.
- verbouwen van openvarkensstal tot carport.

- gewijzigde inplanting van de loopstal. Deze stal is noodzakelijk als loopruimte voor de paarden in de winter. De gewijzigde inplanting is functie van de goede ordening en efficiënt gebruik van de gronden.
 - achterliggende bijgebouwen.
 - verbouwen van koeienstal tot deels verblijf van de grooms 2 x en deels verblijf voor inwonende ouders. Voor het onderhoud en de verzorging van de paarden is een verblijf van het personeel in de onmiddellijke nabijheid van het bedrijf noodzakelijk.
- vergunning voor het bouwen van een mestvaalt”.

1.10. Op 4 december 2003 beslist de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg het beroep van de verzoekende partij niet in te willigen.

Dit is de bestreden beslissing, waarin het volgende wordt overwogen :

“Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning door het college van burgemeester en schepenen werd verleend voor het regulariseren van de paardenboxen met stro-opslag en het bouwen van een mestvaalt; dat de stedenbouwkundige vergunning door het college van burgemeester en schepenen werd geweigerd voor het regulariseren van een paardenstal (gewijzigde inplanting en bestemming) en de vier woongelegenheden;

Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te verkrijgen voor het regulariseren van een paardenstal (met gewijzigde inplanting) en de regularisatie van 4 woongelegenheden aan de Romershovenstraat te Hoeselt; dat de regularisatie gebeurt in functie van een paardenstoeterij en betrekking heeft op een koeien- en paardenstal die omgevormd werd tot paardenloopstal met paardenboxen;

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren de aanvraag gesitueerd is in een agrarisch gebied; dat de agrarische gebieden, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin, dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen 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;

dat huidige aanvraag naar bestemming in niet strijd is met het gewestplan;

Overwegende dat op 24 september 1992 in beroep door de bestendige deputatie een vergunning verleend werd voor het bouwen van een stal voor paarden en rundvee; dat de stal niet gebouwd werd conform de afgeleverde vergunning; dat de bestendige deputatie destijds van oordeel was dat de voorgestelde locatie (die overeenkwam met de huidig uitgevoerde) niet kon aanvaard worden; dat het beroepschrift pas kon ingewilligd worden na gewijzigde plannen; dat de wijziging toen de inplanting omvatte tegen de bestaande stroberging en stal, afgewerkt met een asymmetrisch dak en met rode snelbouwsteen en voorzag in de realisatie van een groenscherm;

Overwegende dat de paardenstal met stro-opslag een oppervlakte van 20 x 14 meter; dat deze stal in 1990 als koeien- en paardenstal geregulariseerd werd; dat bij de vergunning van 1992 de stal geïntegreerd werd in de vormgeving van de nieuwe grotere stal, waarbij de stal voorzien werd van een zacht hellend dak; dat de stal in principe als vergund kan beschouwd worden;

Overwegende dat de grote paardenloopstal niet gebouwd werd volgens de vergunde plannen; dat de gewijzigde inplanting en gevelmaterialen nochtans

de voorwaarden voor de bestendige deputatie waren om de vergunning alsnog te kunnen verlenen; dat de opgelegde materiaalkeuze (rode snelbouwsteen, grijze golfplaten en lichtdoorlatende PVC-plaat) niet gevolgd werd;

Overwegende dat de hal uitgevoerd werd in licht- en donkergrijze betonpanelen en zwarte golfplaten; dat de hal ingeplant werd op 5m. van de perceelsgrens in plaats van tegen de bestaande stal; dat de toegangsweg voorzien wordt langs de perceelsgrens; dat hierdoor geen mogelijkheid meer bestaat om hier een integrerende beplanting of groenscherm te creëren; dat de hal quasi volledig omgevormd wordt tot loopruimte voor paarden; dat aan de voorzijde 16 paardenboxen gerealiseerd worden; dat de afdeling Land stelt dat de herbestemming van het voormalig landbouwbedrijf tot paardenhouderij in principe kan aanvaard worden; dat de aanvrager 10 ha grond in eigendom heeft en een stoeterij tot 30 paarden kan uitbouwen; dat dit aantal beperkt is tot 19 vermits hij niet over een uitbatingsvergunning beschikt;

Overwegende dat er geen nieuwe elementen of argumenten aangevoerd worden om het eerder ongunstig standpunt omtrent de voorgestelde inplanting en materialen te herzien; dat ook vanuit landbouwkundig oogpunt geen reden bestaat om de rijhal alsnog te regulariseren; dat de bestaande gebouwen buiten de grote loods ruimschoots volstaan; dat stoeterijen met minder 20 merries geen overdekte rijpiste kunnen verantwoorden;

Overwegende dat er binnen de voorziene afwijkings- en uitzonderingsbepalingen van art. 145bis geen mogelijkheid bestaat om bijkomende woongelegenheden in agrarisch gebied toe te staan; dat de Romershovenstraat een straat is waar nogal wat lintbebouwing voorkomt; dat de straat verderop aangeduid is als landelijke woonzone; dat het perceel zelf gelegen binnen het agrarisch gebied is; dat de woongelegenheden voorgesteld worden als verblijfsgelegenheid; dat deze als dusdanig niet aanvaard kunnen worden; dat de oppervlakte van de verblijfsgelegenheden overdreven is;

Overwegende dat het beroep niet kan ingewilligd worden en dat het besluit van 14 juli 2003 van het college van burgemeester en schepenen van Hoeselt dient gehandhaafd te blijven”.

2. De gegrondheid van het beroep

2.1. Eerste middel

2.1.1. Het aangevoerde middel

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van “art. 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de omzendbrief dd. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002 alsmede het legaliteitsbeginsel, het beginsel patere legem quem ipse fecisti en het rechtszekerheidsbeginsel” :

“1. In rechte

De agrarische gebieden zijn voor de landbouw in de ruime zin bestemd. 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.

De omzendbrief dd. 8 juli 1997, zoals gewijzigd, geeft door middel van een omzendbrief met verordenend karakter een omschrijving van de begrippen agrarisch en para-agrarisch bedrijf. Art. 11.4.1. 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. 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 m. en 100 m. geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden.

Dit artikel bepaalt dat : »agrarische gebieden bestemd zijn voor landbouw in de ruime zin ». Het gebruik van de term landbouw in de « ruime zin » betekent dat het begrip « landbouw » niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw, veeteelt en visteelt. Zelfs gebouwen die zijn bestemd voor tuinbouw onder glas met hydrocultuur, kunnen onder het toepassingsgebied van artikel 11.4.1. vallen.

Bij de beoordeling van de bouwaanvragen komen verschillende aspecten aan de orde. Het inhoudelijke-landbouwkundige aspect is vaak buiten de appreciatiemogelijkheden van de gemachtigde ambtenaar gelegen. Het advies van de administratie bevoegd voor landbouw is richtinggevend voor de beoordeling van dit inhoudelijke-landbouwkundige aspect. Zoals voor elke formele motivering van een besluit over een vergunningsaanvraag geldt, volstaat het niet om de motivering te beperken tot een loutere verwijzing naar het advies van deze administratie. Naast de gegevens van landbouwkundige aard dient immers ook rekening gehouden met planologische beschouwingen en stedenbouwkundige bepalingen.

Overwegingen met betrekking tot de inplanting van de inrichting, zijn overwegingen die de beoordeling betreffen van de overeenstemming van de inrichting met de goede plaatselijke ordening van het gebied. Hetzelfde geldt ook voor overwegingen in de zin dat een inrichting het homogeen karakter van het landbouwgebied zou schenden of zou leiden tot versnippering van de open ruimte.

Ook het begrip para-agrarische bedrijven wordt omschreven in de verordenende omzendbrief:

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

Het onderscheid tussen para-agrarische bedrijven enerzijds en zuiver commerciële, dienstverlenende en industriële bedrijven anderzijds is eveneens soms moeilijk te maken. De para-agrarische bedrijven enerzijds en de commerciële, ambachtelijke en industriële bedrijven zijn immers elkaar overlappende categorieën. Ook para-agrarische ondernemingen

kunnen een industrieel, commercieel of ambachtelijk karakter hebben. Het komt er bijgevolg op aan binnen de industriële, ambachtelijke en commerciële inrichtingen deze inrichtingen te onderscheiden die als para-agrarisch kunnen worden beschouwd en bijgevolg principieel kunnen worden toegelaten in het agrarisch gebied, van deze inrichtingen die zuiver commercieel, ambachtelijk of industrieel zijn en geen band meer vertonen met de landbouw. De hierna volgende toelichting heeft tot doel het begrip para-agrarisch bedrijf in die richting nader te omschrijven. Naargelang de aard van het bedrijf er zich toe leent en indien in de nabije omgeving een industriezone of ambachtelijke zone bestaat, zullen deze bedrijven bij voorkeur daarnaar verwezen worden.

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

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

Bij de beoordeling kunnen volgende criteria een rol spelen :

1. Het grondgebonden karakter van het bedrijf, in aansluiting op of vergelijkbaar met agrarisch grondgebruik (bv. Schoolhoeve).
2. De nauwe relatie met het landbouwproductieproces (bv. landbouwloonwerkers).
3. De stricte relatie met de voortgebrachte landbouwproducten (met uitsluiting van loutere handel).

Het betreft dus de onmiddellijke behandeling van de landbouwproducten, welke onontbeerlijk is vooraleer deze producten aan de commercialisatiesector toevertrouwd worden.

Er kunnen geen absolute regels worden opgesteld die klaar en duidelijk voor elk geval, dat in de praktijk kan voorkomen, toelaten een planologisch gemotiveerd standpunt in te nemen. Het gaat hier andermaal om een feitenkwestie.

Indien een onderneming wegens haar activiteit en gelet op de concrete omstandigheden van het geval als para-agrarisch kan worden beschouwd, betekent dit niet dat zij ipso facto kan worden vergund in het agrarisch gebied. Ook de toelaatbaarheid van para-agrarische bedrijven is immers onderworpen aan de algemene voorwaarde dat de aanvraag in overeenstemming moet zijn met de goede plaatselijke ordening. Het onderzoek naar de overeenstemming van de aangevraagde inrichting met de goede ruimtelijke ordening is bij de beoordeling van vergunningsaanvragen voor para-agrarische ondernemingen bovendien van groot belang, vermits het begrip « para-agrarische onderneming » zeer ruim is. Dergelijke vergunningsaanvragen zullen dan ook vaak vanuit louter oogpunt van de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige bestemming weliswaar toelaatbaar zijn, doch kunnen of moeten worden afgewezen omdat zij, gelet op hun inplanting, omvang, aard, hinderlijkheid, e.d.m. niet meer verenigbaar kunnen worden geacht met de goede plaatselijke ordening.

Ten titel van informatie worden hierna enkele beschouwingen uiteengezet die de algemene gedachtengang illustreren, waarmee dergelijke aanvragen vanuit stedenbouwkundig oogpunt benaderd worden.

Daarbij worden enkele voorbeelden gegeven van inrichtingen die als para-agrarisch kunnen worden beschouwd.

Verder verordent de omzendbrief:

Het is duidelijk dat aan de para-agrarische bedrijven dezelfde minimum eisen dienen gesteld te worden als aan de agrarische bedrijven, namelijk :

- a) de aanvrager is de exploitant, of minstens dient de exploitatie van het bedrijf een substantieel onderdeel uit te maken van de beroepsbezigheden van de aanvrager;

b) het moet gaan om een werkelijke en volwaardige bedrijfsexploitatie. De omvang, het aantal arbeidsplaatsen e.d.m. kunnen belangrijke aanwijzingen zijn omtrent de werkelijke bedoeling van de aanvrager, zeker wanneer de bouwvergunning niet (enkel) een bedrijfsgebouw voor een para-agrarische onderneming betreft maar wel een exploitantenwoning. In het bijzonder moet dan worden onderzocht of de aanvraag voor een para-agrarische onderneming geen voorwendsel is om een gebouw met een residentiële of andere zonevreemde bestemming vergund te krijgen in het agrarisch gebied.

c) het gebouwencomplex dient één geheel te vormen, zo dienen ondermeer alle gebouwen aan dezelfde kant van de openbare weg ingeplant te worden.

Voorts verduidelijkt de omzendbrief dat para-agrarische bedrijven ook in mindere mate grondgebonden kunnen zijn:

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

Het toelaten van dergelijke bedrijven op iedere willekeurige plaats in het agrarisch gebied zal in vele gevallen schadelijk zijn voor de structuur en de bedrijfsvoering van de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijven. Daarom moet ernaar worden gestreefd om deze bijzondere para-agrarische bedrijven slechts toe te laten in de delen van het agrarisch gebied, welke vanuit landbouwkundig oogpunt reeds structureel zijn aangetast, zodat hun inplanting niet schaadt aan de bestaande bedrijven. Bij de beoordeling van aanvragen met betrekking ervan moet evenwel uiterst zorgvuldig worden onderzocht of zij nog voldoende aansluiten bij en afgestemd zijn op de landbouw om nog als para-agrarisch te worden beschouwd. Het zijn immers inrichtingen die zich op de grens bevinden van wat nog als een para-agrarische inrichting en wat reeds als een zuiver commerciële of industriële inrichting moet worden beschouwd.

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

Enkele voorbeelden van dergelijke bedrijven ter verduidelijking :

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

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

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

Puur recreatieve activiteiten zoals restaurants, logies, verblijfsaccommodatie, feestzalen, speeltuinen, enz., zijn uitgesloten;]

2. De bestreden beslissing

Het advies van de gemachtigde ambtenaar stemt in met het ongunstig advies van de afdeling Land van 10 december 2002 en stelt dat een recreatieve paardenhouderij niet thuishoort in de agrarische zone.

In de bevestigde beslissing van de gemeente wordt het advies van de gemachtigde ambtenaar weergegeven met de vermelding dat de aanvraag voor het regulariseren van een paardenstal en voor de regularisatie van vier

woongelegenheden niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening vermits recreatieve installaties en woongelegenheden strijdig zijn met de bepalingen van het gewestplan dat ter plaatse een agrarische zone voorziet.

Zonder het bestreden advies van de gemachtigde ambtenaar te weerleggen stelt de bestendige deputatie op onduidelijke wijze dat:

De huidige aanvraag naar bestemming in niet strijd is met het gewestplan.

Het is mede in het licht van de niet bestreden stelling in het advies van de gemachtigde ambtenaar dat de inrichting in strijd is met de bestemming als agrarisch gebied onduidelijk of de bestendige deputatie nu bedoelt dat de inrichting wel dan niet als para-agrarisch kan beschouwd worden.

In de mate de bestreden beslissing dient gelezen te worden in de zin dat de inrichting niet als para-agrarisch en dus als zonevreemd in agrarisch gebied dient beschouwd te worden miskent de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde wettelijke bepalingen, algemene beginselen en ruime definiëring van het begrip para-agrarisch bedrijf.

3. Conclusie

Een beslissing genomen met miskennis van de hogere rechtsnormen is aangetast door machtsoverschrijding”.

2.1.2. Beoordeling

2.1.2.1. De bestreden beslissing motiveert op omstandige wijze waarom de kwestieuze paardenstal en de vier woongelegenheden niet geregulariseerd kunnen worden. Daarbij blijkt op voldoende duidelijke wijze dat de gevraagde paardenstal niet en de vier woongelegenheden wel in strijd met de gewestplanbestemming agrarisch gebied worden bevonden. De overweging in de bestreden beslissing “dat huidige aanvraag naar bestemming in niet strijd is met het gewestplan (sic)” betreft een materiële misslag en is niet van aard de bestreden beslissing te vitiëren.

2.1.2.2. Het betoog van de verzoekende partij dat “in de mate de bestreden beslissing dient gelezen te worden in de zin dat de inrichting niet als para-agrarisch en dus als zonevreemd in agrarisch gebied dient beschouwd te worden (...) de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde wettelijke bepalingen, algemene beginselen en ruime definiëring van het begrip para-agrarisch bedrijf (miskent)”, betreft een loutere bewering en toont de onwettigheid van het bestreden besluit niet aan. De door de verzoekende partij geschonden geachte omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen heeft bovendien geen verordenende kracht, zodat de miskennis ervan niet dienstig als vernietigingsgrond kan worden aangevoerd.

Met eerst in de memorie van wederantwoord aangevoerde argumenten kan verder geen rekening worden gehouden.

Het middel is niet gegrond.

2.2. Tweede middel

2.2.1. Het aangevoerde middel

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het formele en materiële zorgvuldigheidsbeginsel, de rechten van verdediging, de materiële en formele motiveringsplicht” :

“1. In rechte

De motiveringsplicht, zoals voorzien in de art. 2 en 3 van de Wet inzake de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen vereist dat de feitelijke en juridische elementen eigen aan het dossier waarover een besluit wordt genomen in de motivering van de beslissing dienen te worden vermeld.

Bijgevolg dient elk dossier afzonderlijk te worden beoordeeld en dienen in elk dossier afzonderlijk de feiten op zorgvuldige wijze te worden verzameld, geïnterpreteerd en geapprecieerd. Hierbij dienen de rechten van de verdediging te worden gewaarborgd.

2. De bestreden beslissing

De bestreden beslissing is minstens dubbelzinnig gemotiveerd waar zij stelt: De huidige aanvraag naar bestemming in niet strijd is met het gewestplan.

Mede in het licht van de beweringen van de gemachtigde ambtenaar in zijn advies zoals weergegeven in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en in de beslissing van de bestendige deputatie, beweringen die niet worden weerlegd, is onduidelijk welk standpunt de bestendige deputatie nu inneemt met betrekking tot de verenigbaarheid van de inrichting met de stedenbouwkundige bestemming van de zone.

Reeds hierdoor schendt de bestreden beslissing de formele motiveringsplicht nu de adressant van de beslissing niet de motieven van de genomen beslissing correct kan inschatten.

Voorts blijkt uit de nota van de architect Ceux (...) , indiener van het beroep bij de bestendige deputatie, dat deze heeft toegelicht dat het bedrijf over eigen dekhengsten beschikt. Door omstandigheden wordt nu gebruik gemaakt van de kunstmatige inseminatie. Het bedrijf beschikt over 10 ha wei- en hooiland in eigendom en 4 ha teeltgrond in pacht. Er worden voornamelijk tarwe, gerst en maïs geteeld.

Gezien deze toelichting diende de bestendige deputatie minstens toe te lichten waarom het bedrijf van verzoeker niet als para-agrarisch en bijgevolg wel als zonevreemd wordt beschouwd.

Tevens blijkt geen onderzoek te zijn gevoerd naar het al dan niet para-agrarisch karakter van de paardenstoeterij en is geen toetsing doorgevoerd aan de criteria van de omzendbrief, waarin de paardenstoeterij nochtans expliciet is opgenomen als voorbeeld van een para-agrarisch bedrijf dat in mindere mate grondgebonden is.

Recreatief medegebruik door particulieren, een eenvoudige cafetaria van beperkte omvang enkel ten behoeve van de gebruikers van de paardenhouderij en/of een inpandige woonst voor de effectieve beheerder of toezichter van de paardenhouderij worden door de omzendbrief binnen agrarisch gebied aanvaardbaar geacht. In de bestreden beslissing is niet de minste aandacht besteed aan het teeltprogramma van verzoeker inzake paarden en aan de mogelijkheden om hiernaast een zekere recreatieve activiteit met tijdelijke verblijfsmogelijkheid te creëren.

Tevens is in de nota van architect Ceux aangehaald dat de verblijfsaccommodatie enkel bestemd is voor de grooms of begeleiders van de paarden, zodat slechts van een tijdelijk verblijf sprake is dat verenigbaar is in stedenbouwkundig opzicht.

3. Conclusie

Aldus zijn de in het middel aangehaalde algemene beginselen van behoorlijk bestuur geschonden”.

2.2.2. Beoordeling

2.2.2.1. Zoals gesteld onder het randnummer 2.1.2.1, blijkt uit de bestreden beslissing op voldoende duidelijke wijze dat de gevraagde paardenstal niet en de vier woongelegenheden wel in strijd met de gewestplanbestemming agrarisch gebied worden geacht. In zoverre de verzoekende partij er van uitgaat dat het bestreden besluit de paardenstal als zonevreemd beschouwt, mist het middel feitelijke grondslag.

2.2.2.2. Zoals gesteld onder het randnummer 2.1.2.2, kan een miskenning van de voormelde omzendbrief van 8 juli 1997 niet dienstig als vernietigingsgrond worden aangevoerd. Voorts geeft de beschrijvende nota niet aan, in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij voorhoudt, dat de verblijfsaccommodatie “enkel” bestemd is voor de grooms of begeleiders van de paarden. In de nota wordt de regularisatie gevraagd voor het “verbouwen van koeienstal tot deels verblijf van de grooms 2 x en deels verblijf voor inwonende ouders”. Daarenboven wordt in de nota aangegeven dat “de stallingen (zijn verbouwd) tot appartement en (...) de studio’s (zijn verbeterd en) verhuurd”. Derhalve heeft de verwerende partij terecht geoordeeld dat het in casu geen verblijfsgelegenheid, maar woongelegenheden betreft.

Het tweede middel is ongegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

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

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

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

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.