

Juridisch kader voor bouwaanvragen van paardenaccommodatie

Hieronder vindt u een oplistijng van mogelijkheden op gebied van ruimtelijke ordening voor de Vlaamse Paardenhouder, met het wetgevend kader en daarbij ook recente rechtspraak. De gemeenten vertolken een sleutelrol gezien het College van Burgemeester en Schepenen beslist over het al dan niet verlenen van een vergunning. Zij beschikken daartoe binnen navolgend juridisch kader over een vrij grote autonomie, hetgeen meebrengt dat wat in de ene gemeente vergund wordt, in een andere gemeente geweigerd kan worden.

Daarbij ook recente rechtspraak van de raad voor vergunningsbetwistingen die bevestigt dat er in agrarisch gebied heel wat mogelijk is voor paardenhouderij. Ter illustratie: Een recent arrest van de Raad van State stelt dit in vraag (zie bijlage 1). In bijlage 2 vindt u ter info ook het zeer uitvoerig gemotiveerd andersluidend advies van het auditoraat bij bijgevoegd arrest van de Raad van State. De raad voor vergunningsbetwistingen heeft met het eveneens bijgevoegd arrest (bijlage 3) hierop de zaak terug overgemaakt aan de bestendige deputatie met bevel een nieuwe beslissing te nemen. Intussen heeft de deputatie in dat dossier de bijgevoegde beslissing genomen, waarbij opnieuw vergund werd (bijlage 4). Tegen die beslissing werd beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen maar de verzoekende partijen hebben evenwel verzuimd om binnen de voorgeschreven termijn het verschuldigde rolrecht te storten, op grond waarvan de raad voor vergunningsbetwistingen het beroep onontvankelijk verklaarde (zie bijlage 5). Hierdoor werd de beslissing van de deputatie die de vergunning verleende definitief.

Voor bouwaanvragen in landbouwzone is er een verplicht maar niet bindend advies van het departement landbouw en visserij.

Dit advies is niet bindend maar legt wel een verhoogde motiveringsplicht op: zie hierover: <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1178721>

1. Juridisch kader na het intrekken van omzendbrief RO/2002/01 aangepast voor de niet-professionele houders van weidedieren

a. Nieuwe wetgeving die het mogelijk maakt een vergunning te bekomen voor stallen van niet-professionele houders van weidedieren

Er heerste wat betreft stedenbouwkundige vergunningen voor paardenhouderij in agrarisch gebied zeer veel rechtsonzekerheid wegens het intrekken van omzendbrief RO/2002/01 en nieuwe instructies bij het afleveren van adviezen door het departement landbouw en visserij.

De omzendbrief van 25.1.2002 RO/2002/01

http://paarden.vlaanderen/uploads_docs/2009-09-08-11-07-09_Omzendbrief-RO200201-aanvragen.pdf werd ingetrokken doch die betreft de professionele paardenhouderij niet, zodat die intrekking voor bouwaanvragen voor professionele paardenhouderij niet relevant is.

Navolgend amendement aan de VCRO biedt oplossingen voor bouwaanvragen van hobbymatige paardenhouders.

De tekst aangenomen door de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement op 29 november 2017 van het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving bevat het navolgende betreffende stallen voor niet-professionele houders van weidedieren.

Het amendement bij de VCRO voor particuliere houders van weidedieren bepaalt dat de stal volledig moet worden opgericht binnen een straal van vijftig meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning. Dat is dus niet vanaf de bouwlijn. De wet voorziet niet dat het vergund gebouw op hetzelfde perceel moet staan, en ook niet dat dat vergund gebouw in eigendom moet zijn van de aanvrager.

Dat standpunt werd initieel ook gecommuniceerd door het departement omgeving: Zie navolgende links:

<https://www.ruimtevlaanderen.be/NL/Beleid/Wetgeving/Hobbystallen-voor-weidedieren-uitgebreid>

https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/FAQ-flits_codextrein.pdf

Intussen is dit aangepast en wordt verwezen naar een arrest van de raad voor vergunningsbetwistingen waarin gesteld wordt dat het moet gaan om de woning van de aanvrager:

<https://omgeving.vlaanderen.be/hobbystallen-voor-weidedieren-in-agrarisch-gebied-vcro-artikel-4482>

In die link wordt door Omgeving Vlaanderen aangegeven dat dit arrest enkel geldt tussen partijen. De wet zelf is niet gewijzigd.

In de memorie van toelichting staat nergens dat het moet gaan om de woning van de aanvrager:

Zie: <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1325774>

Bij vergunningsaanvragen waar de aanpalende woning niet de woning van de eigenaar was werden vergunningen toch toegestaan wanneer de eigenaar van de aanpalende woning de aanvraag mee ondertekende. Daarbij vinden we navolgende motivering terug: "Overeenkomstig de letterlijke tekst van artikel 4.4.8/2. VRCO is het niet vereist dat het moet gaan om "de" woning van de aanvrager zelf. Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt immers gekoppeld aan het goed, niet aan de persoon van de aanvrager (cfr. artikel 79 OMVD). De eigenaar van de dichtstbijzijnde woning heeft zich schriftelijk akkoord verklaard met de oprichting van de paardenstal. De aanvraag voldoet bijgevolg aan de bepalingen van artikel 4.4.8/2 VRCO".

In een recent arrest stelt de Raad voor Vergunningsbetwistingen vast dat een vergunningverlenende overheid de ligging van de perceelsgrens niet altijd mag afdoen als een louter burgerrechtelijke discussie. Dit arrest toont opnieuw aan dat het zakelijk statuut van de omgevingsvergunning niet absoluut is. Want in bepaalde gevallen –zoals bij de toepassing van artikel 4.4.3., 3de lid VCRO –is het aan de vergunningverlenende overheid om concreet te onderzoeken waar de perceelsgrens precies ligt.

Artikel 78 van het Omgevingsvergunningsdecreet benadrukt (net zoals het vroegere artikel 4.2.22. VCRO) dat iedere omgevingsvergunning een zakelijk karakter heeft. Een omgevingsvergunning wordt namelijk verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten die betrekking hebben op de betrokken onroerende goederen. Met andere woorden, de omgevingsvergunning volgt het onroerend goed en niet de persoon van de vergunningsaanvrager. Bovendien doen vergunningsbeslissingen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden. Het zakelijk karakter van de omgevingsvergunning is een vast principe van het ruimtelijk ordeningsrecht en vloeit voort uit de scheiding der machten. Een vergunningverlenende overheid is namelijk een administratief orgaan en geen burgerlijke rechter en kan zich dus niet uitspreken over burgerlijke rechten. Het is dus perfect mogelijk om een omgevingsvergunning aan te vragen en te verkrijgen voor een perceel dat geen eigendom is van de vergunningsaanvrager. De vergunning kan dan niet worden uitgevoerd, bij gebrek aan eigendomsrechten. Bij betwistingen hierover, is het aan de burgerlijke rechter om zich hierover uit te spreken. Het zakelijk statuut is echter niet absoluut. Artikel 78 van het Omgevingsvergunningsdecreet belet niet dat een vergunningverlenende overheid rekening kan houden met niet-betwiste burgerlijke rechten wanneer die de uitvoering van een aanvraag kunnen beletten. Ook belet het zakelijk statuut van de omgevingsvergunning niet dat de vergunningverlenende overheid kennis kan nemen van en rekening kan houden met een vonnis of arrest van een burgerlijke rechter. Niettemin is het gevaarlijk om bij de vergunningverlening al te veel rekening te houden met burgerlijke rechten. Een vergunningsbeslissing die uitspraak doet over (betwiste) burgerlijke rechten maakt inbreuk op het zakelijk statuut van de omgevingsvergunning en is onwettig. Een belangafweging is dus steeds noodzakelijk.

Overeenkomstig art. 4.4.8/2§1 kan in een gebied met een gebiedsaanduiding die tot de categorie 'landbouw' behoort en als er geen bestaande stallingsmogelijkheden zijn, een omgevingsvergunning voor het oprichten van 1 stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf worden afgeleverd, onder bepaalde voorwaarden. Voorwaarde 1 stelt dat de stal volledig wordt opgericht binnen een straal van 50m van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning. De woning dient zich niet op hetzelfde perceel te bevinden als het perceel waarop de hobbystal wordt ingeplant, noch dient de woning in eigendom te zijn van de aanvrager van de hobbystal.

Uit de aanvraag moet wel blijken dat de aanvrager effectief weidedieren houdt of zal houden en dat hij voldoende graasweiden in eigendom, in pacht of in gebruik heeft in verhouding tot het aantal dieren waarvoor een stal wordt voorzien. De stal kan uitsluitend gebruikt worden voor het verblijf van weidedieren eventueel in combinatie met een beperkte bergruimte in functie van dit verblijf (hooi, voeder..). Bij de memorie van toelichting bij het artikel worden volgende richtinggevende cijfers en gegevens meegegeven: met betrekking tot grote weidedieren, zoals paarden en runderen:

- dergelijke weidedieren moeten ter plaatse of in de onmiddellijke omgeving van de stalling over voldoende graasweide beschikken;
- Richtnorm: 1000 à 2500 m² per dier, met een maximum van 4 grote weidedieren per hectare;
- afhankelijk van de (schoft)hoogte van het dier, 10 à 15 m² stallingsoppervlakte per weidedier;
- 5 à 15 m² voederberging (stro + hooi) per dier

Zie: <http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1348010>

De decreetswijziging werd op 20 december 2017 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd.

Hieronder kan u de bewuste bepaling terugvinden:

Art. 4.4.8/2.

§ 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 graasland, 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.

§ 2. De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het oprichten van een stal voor weidedieren, verleend met toepassing van paragraaf 1, vervalt van rechtswege naast de gevallen, vermeld in artikel 99 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, als gedurende een periode van vijf opeenvolgende jaren geen weidedieren worden gehouden op het perceel of de percelen waarop de vergunning betrekking heeft.

Na het verval van de vergunning, vermeld in het eerste lid, moet de stal voor weidedieren binnen zes maanden worden afgebroken.

§ 3. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel, onder meer inzake de berekening en de vaststelling van de termijn van vijf opeenvolgende jaren opgenomen in paragraaf twee, eerste lid."

Dit biedt mogelijkheden voor de niet-professionele houder van paarden, maar bv. paardenpistes zijn daar niet bij voorzien.



b. Vrijgesteld: S chuilhok - bijgebouw

Onder strikte voorwaarden is het bouwen van een schuilhok of een bijgebouw vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning: Het Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, laat toe, zonder vergunning:

1. Een afzonderlijk schuilhok van maximaal 40 m² per aaneengesloten groep van percelen in één eigendom:

Strikte voorwaarden om zonder vergunning een schuilhok te bouwen:

- Niet liggen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebied
- De schuilhokken hebben houten wanden, een maximale hoogte van drie meter en minstens één volledig open zijde.
- De totale oppervlakte is beperkt tot veertig vierkante meter per aaneengesloten groep van percelen in één eigendom. De maximale oppervlakte van 40 m² geldt per groep van percelen van één eigenaar, zodat er meerdere schuilhokken zonder vergunning kunnen worden opgericht, als de totale oppervlakte onder de 40 m² blijft.

Ruimtelijk kwetsbaar gebied

Deze vrijstelling geldt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied (met uitzondering van parkgebied). De Ruimtelijk kwetsbare gebieden worden opgesomd in de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) in artikel 1.1.1.:

“a) de volgende gebieden, aangewezen op plannen van aanleg :

1. agrarische gebieden met ecologisch belang,
2. agrarische gebieden met ecologische waarde,
3. bosgebieden,
4. brongebieden,
5. groengebieden,
6. natuurgebieden,
7. natuurgebieden met wetenschappelijke waarde,
8. natuurontwikkelingsgebieden,
9. natuurreservaten,
10. overstromingsgebieden,
11. parkgebieden,
12. valleigebieden,

b) gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, en sorterend onder één van volgende categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding :

1. bos,
2. parkgebied,
3. reservaat en natuur,

c) het Vlaams Ecologisch Netwerk, bestaande uit de gebiedscategorieën Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu,

d) de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, § 1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud." In dit ruimtelijk kwetsbaar gebied (met uitzondering van parkgebied) is voor de bouw van een schuilhok steeds een stedenbouwkundige vergunning vereist.

Zie:

<https://paarden.vlaanderen/nl/nieuws/Meer-mogelijkheden-voor-schuilhokken-Vergunningsvrije-oppervlakte-verhoogd-van-20-naar-40-m2#.Xbqp9U1YZD8>

Een schuilhok valt onder het vrijstellingsbesluit mits voldaan wordt aan voormelde voorwaarden. Er zijn zeker ook mogelijkheden om een groter schuilhok te bouwen, doch dan moet je een aanvraag indienen. Grotere schuilhokken kunnen vergund worden, maar dit moet je natuurlijk kunnen motiveren, en voldoen aan de voorwaarden van schuilhokken, opgenomen in de omzendbrief van 1997.

1. Een bijgebouw:

Voormeld besluit bevat tevens de navolgende passage dewelke ook van toepassing is op het bouwen van stallen voor paarden:

"Art. 2.1. Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de volgende handelingen: 11° van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De hoogte is beperkt tot 3,5 meter;" In de mate niet voldaan wordt aan de in het besluit beschreven voorwaarden voor vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning, is deze vergunning wel vereist.

Er moet benadrukt worden dat men best langs gaat bij de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente. Ieder geval is immers anders. In feite moeten een aantal regelgevingen samen bekeken worden.

c. Buitenpistes

Er liggen in Vlaanderen nogal wat buitenpistes zonder vergunning. Dit is niet zonder risico. Wanneer een PV wordt opgemaakt wegens bouwovertreiding is een mogelijke sanctie het herstel in de oorspronkelijke toestand.

Een omgevingsvergunning (die de vroegere stedenbouwkundige - en milieuvergunning overlapt) dient u aan te vragen bij de gemeente. Voor alle bouwaanvragen in landbouwzone is de gemeente verplicht een advies te vragen bij het departement landbouw en visserij. Dit advies is niet bindend. De gemeente kan dus ook met een ongunstig advies van landbouw, toch de vergunning afleveren, of omgekeerd.

Het departement landbouw en visserij is van oordeel dat bouwaanvragen voor paardenhouderij in landbouwzone enkel gunstig geadviseerd kunnen worden wanneer het gaat om "een volwaardige en professionele paardenfokkerij (paardenfokkerij, paardenmelkerij, dekhengstenhouderij met KI-centrum, opfokstal), de enige vorm van paardenhouderij die onder landbouwactiviteiten kan gevat worden. Elke andere vorm van paardenhouderij, ongeacht het beroepsmatig karakter, wordt beschouwd als een zonevreemde activiteit in agrarisch gebied". Dan resten enkel nog de mogelijkheden geboden voor toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, met de daaraan verbonden beperkingen.

De kans dat voor een winterweide/paddock/buitenpiste een gunstig advies zal afgeleverd worden is zeer klein. hoewel deze adviezen niet bindend zijn, volgen de gemeenten ze meestal.

ADLO heeft nochtans vroeger, op veelvuldige vraag van de gemeenten, een visie ontwikkeld, specifiek rond buitenpistes, vanuit landbouwkundig oogpunt, los van de bestaande (onduidelijke) wetgeving. Vanuit de overweging wat schadelijk is of kan zijn voor de landbouwstructuur en wat weinig tot geen schadelijke effecten genereert, kwam ADLO tot navolgende conclusie ivm buitenpistes in landbouwzone:

- Enkel in aansluiting bij woning en stal
- Professionele buitenpiste (geopad, drainage, verlichting,..) enkel mogelijk voor professionele paardenhouders
- Eenvoudige buitenpiste ook mogelijk voor niet-professionelen
- Geen aan- of afvoer van vreemde materialen als steenslag, textielsnippers,..en de teelaarde blijft op het perceel
- Bestaat enkel uit zavel
- Dient opgeruimd te worden na gebruik
- Beperkte afmetingen: max. 20m x 40m
- Enkel eigen gebruik.

Conclusie:

De beslissing wordt uiteindelijk door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente genomen. Wij wijzen op het belang van een goed onderbouwd en gemotiveerd dossier.

Wij raden in ieder geval aan om toch een vergunning aan te vragen bij de gemeente om zeker te zijn dat er achteraf geen problemen komen.

Zie: <http://paarden.vlaanderen.nl/faq/bouwen-mest-en-milieu/58>

Voor eenvoudige particuliere buitenpistes zou beroep gedaan kunnen worden op art. 4.4.4 §1 en 4.4.19 §2 VCRO, doch de Raad voor Vergunningsbetwistingen volgt die piste niet in enkele recente arresten:

Artikel 4.4.4. (23/02/2017- ...)

§ 1. In alle bestemmingsgebieden kunnen, naast de handelingen die gericht zijn op de verwezenlijking van de bestemming, ook handelingen worden vergund die gericht zijn op het sociaal-culturele of recreatieve medegebruik, voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

Voor niet van vergunningsplicht vrijgestelde handelingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten, kan slechts een tijdelijke omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden afgeleverd, of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen onder de voorwaarde dat de betrokken handelingen slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn.

Sociaal-culturele of recreatieve activiteiten waarvan de inrichtingen een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereisen, kunnen slechts op occasionele basis worden toegestaan.

Artikel 4.4.19. (23/02/2017- ...)

...

§ 2. Aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid.

§ 3. De mogelijkheden, vermeld in § 1 en § 2, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden; 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

Het gaat om recreatief medegebruik en het overdekte volume wordt niet uitgebreid.

Deze bepalingen handelen over het zgn. recreatief medegebruik. De aanleg van een particuliere buitenpiste zou hierop kunnen geënt worden.

Alhoewel dit een interessante denkpiste is, heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen dit in enkele recente arresten waarbij een beroep op het recreatief medegebruik voor particuliere buitenpistes / andere paardenaccommodatie, niet gevolgd:

- RvV b 18 maart 2014, nr. A/2014/0194 (over een drafbaan):

"Uit de toelichting blijkt dat de decreetgever niet de bedoeling had om in agrarische gebieden handelingen toe te laten die er louter en alleen op gericht zijn permanente infrastructuur te voorzien voor de eigen hobbyactiviteit van de aanvrager. Het gegeven dat deze infrastructuur weer kan verwijderd worden, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Evenmin kan de verzoekende partij gevolgd worden in haar vergelijking van het aangevraagde met wandelwegen in agrarisch gebied. Het aangevraagde, een ovalen piste voor paarden die wordt aangelegd in wat thans een weide is, verschilt fundamenteel van een wandelweg in agrarisch gebied en kan niet beschouwd worden als een lijninfrastructuur. De verzoekende partij kan ook niet overtuigen dat het aangevraagde de verwezenlijking van de agrarische bestemming niet in het gedrang zou brengen. Er moet niet enkel vastgesteld worden dat de paardenpiste niet bedoeld is om een tijdelijke infrastructuur te zijn, maar tevens dat de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling niet onterecht stelt dat "een gaaf landbouwgebruik teniet (wordt) gedaan voor niet

agrarisch gebruik.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij ten onrechte stelt dat het aangevraagde volledig onder het bereik valt van artikel 4.4.4, § 1, eerste lid VCRO, waardoor de bestreden beslissing strijdig zou zijn met deze bepaling".

- RvV b 12 november 2019, nr. RvV b/A/1920/0255 (over regularisatie paardenstal, stapmolen, mestsilo, paddock):

"Uit de toelichting blijkt dat de decreetgever niet de bedoeling had om in agrarische gebieden handelingen toe te laten die er louter en alleen op gericht zijn permanente infrastructuur te voorzien voor de eigen hobbyactiviteit van de aanvrager".

Voor particulieren is het uiterst moeilijk om een eenvoudige buitenpiste vergund te krijgen. Dit lukt al eens op grond van de noodzakelijkheid van een piste om paarden af te richten, in combinatie met fokkerij.

d. Tijdelijke constructies

Tijdelijke constructies die meer dan 4 periodes van 30 dagen per jaar aanwezig zijn, dus met een maximum van 120 dagen per kalenderjaar, zijn vergunningsplichtig.

De voorwaarden voor de vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning voor tijdelijke constructies staan opgelijst in hoofdstuk 7 van het vrijstellingsbesluit:

"Hoofdstuk 7. Tijdelijke handelingen

Art. 7.2. Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de tijdelijke plaatsing van constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden voldaan is :

1° een maximale duur van 4 periodes van 30 dagen per kalenderjaar wordt niet overschreden;

2° de plaatsing gebeurt niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebied;

3° de constructies brengen de verwezenlijking van de algemene bestemming van het gebied niet in het gedrang;

4° de plaatsing gaat niet gepaard met een ontbossing, een wijziging van vegetatie of kleine landschapselementen, een aanmerkelijke reliëfwijziging of een wijziging van waterlichamen."

e. Afsluitingen

"Iedere eigenaar mag zijn erf afsluiten, behoudens de in art 682 BW gestelde uitzonderingen". Een eigenaar wiens perceel volledig omringd is door andere percelen kan over die percelen wel een uitweg vorderen. Die uitweg zal dan uiteraard niet afgesloten mogen worden.

Het "Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is", bepaalt of er al dan niet een vergunning vereist is voor het plaatsen van afsluitingen:

Artikel 3, 9° stelt dat er geen vergunning nodig is voor de plaatsing van afsluitingen uit houten of kunststof palen met prikkel- of schrikdraad (weideafsluitingen). Ook de volgende afsluitingen mogen onder voorwaarden geplaatst worden zonder vergunning:

- Afsluitingen met een maximum hoogte van twee meter, die bestaan uit palen en draad of draadgaas, uit één betonplaat met een maximumhoogte van 40 cm en draad of draadgaas, opgericht om een goed af te sluiten: Op die afsluitingen mogen in de onmiddellijke omgeving (30 meter) van een vergund woongebouw constructies worden aangebracht ter bescherming van de privacy, zoals zeildoek, gevlochten kunststofstrips of rieten matten.
- Voortuinmuurtjes in metselwerk of andere voortuinafsluitingen met een maximale hoogte van 50 centimeter
- Poorten, geplaatst tussen twee kolommen met een maximale hoogte van 2,50 m
- Houten panelen met een maximale hoogte van twee meter, met een maximale lengte van tien meter per zijdelingse en achterste perceelsgrens, opgericht om een goed af te sluiten, en in de onmiddellijke omgeving (30 m) van een vergund woongebouw: Die panelen worden niet ter hoogte van de voortuin geplaatst. Onder onmiddellijke omgeving wordt verstaan: de ruimte gelegen binnen een straal van 30 meter van de uiterste grenzen van het woongebouw.

Deze vrijstellingen gelden niet in:

- ruimtelijk kwetsbare gebieden (zoals natuurgebied);
- beschermde landschappen;
- oeverzones;
- een strook van 5 meter vanaf waterlopen.

Bovendien gelden de vrijstellingen enkel voor de afsluiting van gevormde huiskavels. Het is dus niet toegelaten om landbouwgronden die achter een woning gelegen zijn af te sluiten zonder vergunning. Bijgevolg is bijvoorbeeld een omheining met dichte houten panelen rond een weide wel vergunningsplichtig.

Let wel: Van vergunning vrijgestelde werken mogen enkel worden uitgevoerd als ze niet in strijd zijn met geldende reglementeringen zoals RUP's (Ruimtelijk UitvoeringsPlan), BPA's (Bijzonder Plan van Aanleg) en voorschriften van verkavelingsvergunningen.

In sommige van deze plannen werd uitdrukkelijk opgenomen dat bepaalde afsluitingen verboden zijn. U kan dit navragen bij uw gemeente.

Open omheiningen

Tot 21.10.2011 gold de vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning, in agrarisch gebied in de ruime zin, voor open weideafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter, enkel voor open afsluitingen in draad of draadgaas en niet voor open houten afsluitingen. Het Besluit van 16 juli 2010 tot vrijstelling van de vergunningsplicht werd gewijzigd door een Besluit van 9 september 2011, dat in werking trad op 21.10.2011, en dit specifiek met betrekking tot open afsluitingen in agrarisch gebied.

Artikel 5, 2e van dit besluit werd aangepast zodat onder 'open afsluitingen' uitdrukkelijk vermeld wordt 'open afsluitingen met houten dwarslatten' zodat deze ook vrijgesteld worden van vergunning. Vooral voor paardenweiden was dit een belangrijke aanpassing, aangezien voorheen dergelijke houten afsluitingen niet onder de vrijstelling vielen. De maximale hoogte van 2 meter blijft behouden, net als de algemene voorwaarden voor de vrijstelling. Het moet uiteraard om een 'open afsluiting' gaan zodat 'houten panelen' dus niet onder de vrijstelling vallen.

2. Juridisch kader voor de professionele paardenhouder â de vigerende wetgeving laat ruimte voor het vergunnen van professionele paardenhouderij

Wetgevend kader

Voor wat betreft de professionele paardenhouderij blijft het Inrichtingsbesluit van 1972 (in het bijzonder de verder besproken bepalingen van art. 11) een voldoende juridische basis vormen om, wat voorzien is in de omzendbrief van 8 juli 1997 en het destijds met ADLO afgestemde beoordelingskader, te behouden. De omzendbrief van 8 juli 1997 –die niet is ingetrokken – heeft geen reglementair karakter maar wel een louter interpretatief karakter.

Wat in de omzendbrief van 8 juli 1997 en het beoordelingskader voorzien is past binnen art. 11 van het inrichtingsbesluit van 1972.

Negatieve advisering van landbouw kan weerlegd worden door verwijzing naar het inrichtingsbesluit van 1972 dat bepaalt dat het agrarisch gebied bestemd is voor landbouw in de ruime zin en voor para-agrarische bedrijven.

De omzendbrief van 8.7.1997, met de versoepeling van 25.1.2002 wordt in de rechtspraak nog aanvaard en laat mogelijkheden voor para-agrarische activiteiten, zoals bedrijven met minstens 10 paarden (de omzendbrief van 8.7.1997 had het nog over 20 fokmerries, doch door de omzendbrief van 25.1.2002 werd dit herleid tot 10:

Stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en, afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, inclusief de aanhorigheden, zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manège, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen, enz. Stallen en andere constructies zijn maar toegelaten voor zover de paardenhouderij over een in verhouding tot het aantal paarden staande voldoende oppervlakte aan loopweiden in eigendom of in pacht heeft. Als ondergeschikte nevenactiviteit zijn toegelaten het recreatief medegebruik door particulieren, een eenvoudige cafetaria van beperkte omvang enkel ten behoeve van de gebruikers van de paardenhouderij en/of een in pandige woonst voor de effectieve beheerder of toezichter van de paardenhouderij. Puur recreatieve activiteiten zoals restaurants, logies, verblijfsaccommodatie, feestzalen, speeltuinen, enz., zijn uitgesloten.

Zie: http://paarden.vlaanderen/uploads_docs/2009-09-08-11-03-09_Wijziging-omzendbrief.pdf De omzendbrief van 8.7.1997 werd nog een tweede maal gewijzigd bij omzendbrief van 25.10.2002:
http://paarden.vlaanderen/uploads_docs/2009-09-29-14-03-09_25%20OK%20TOBER%202002.%20-%20Wijziging%20van%20de%20omzendbrief%20van%208%20juli%201997%20betreffende%20de%20inrichting%20en%20de%20toepassing%20van%20....pdf

Recente rechtspraak van de raad voor vergunningsbetwistingen bevestigt de ruime mogelijkheden van het vigerend wetgevend kader –ook mogelijkheden voor pensionstallen in landbouwzone –belang van “leefbaarheid” -

Hierbij de link naar het voor de paardenhouderij gunstig arrest van de raad voor vergunningsbetwistingen van 19 februari 2019 met nummer RvV b-A-1819-0632 in de zaak met rolnummer 1617-RvV b-0651-A.

Zie: <https://www.rwo.be/Portals/126/RVV B /A nnullatie/A .1819.0632.pdf?ver=2019-03-14-142123-280>

De raad neemt daarin volgend standpunt in:

Met de verwerende partij is de Raad van oordeel dat een volwaardige en professionele paardenhouderij in beginsel verenigbaar is met de agrarische bestemming wanneer deze in hoofdzaak is gericht op het houden van paarden van derden, en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en waaronder ook aanhorigheden (zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, gebeurlijke manège, binnen- of buitenpiste, tredmolen, groom, verhardingen en afsluitingen) kunnen worden begrepen, afhankelijk van de omvang van de activiteiten.

Dit arrest sluit aan bij eerdere rechtspraak van de raad voor vergunningsbetwistingen die de ruime mogelijkheden van het vigerend wetgevend kader bevestigt, bv. voor hippotherapie in het kader van een zorgboerderij:

De redenering van het departement landbouw en visserij dat wat opgenomen is in het BVR betreffende de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, met name dat de daarin opgenomen toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, noodzakelijkerwijs zonevreemd zijn en derhalve enkel vergunbaar als functiewijziging, strookt niet met het uitvoerig gemotiveerd arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 16 augustus 2016, nr. RvV b/A/15161439, zaak 1213/0461/A/2/0425, dat bepaalt hippotherapie in het kader van een zorgboerderij als zone-eigen wordt beschouwd, niettegenstaande Horse Assisted Therapy uitdrukkelijk vermeld staat bij de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen:

“Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt: 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 verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit definieert het begrip ‘para-agrarisch’ niet. Deze term dient dan ook in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen. Het komt aan de Raad toe te onderzoeken en te oordelen of de verwerende partij aan dat begrip een juiste draagwijdte gegeven heeft, gelet op de concrete gegevens van het dossier.

Een para-agrarisch bedrijf kan worden omschreven als een onderneming waarvan de activiteit nauw bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is. Het bedrijf moet wel niet noodzakelijk een grondgebonden karakter hebben. Verder kan een para-agrarisch bedrijf een commercieel, een ambachtelijk of industrieel karakter hebben. Uit artikel 11 van het Inrichtingsbesluit kan immers niet worden afgeleid dat de agrarische gebieden voorbehouden zijn aan bedrijven die geen daden van koophandel stellen.

...

Ook hippotherapie voor personen met een mentale handicap past in het kader van een zorgboerderij en kan worden beschouwd als een para-agrarische activiteit ...”

Hierbij de link naar het betreffende arrest:

<https://www.rwo.be/Portals/126/RVV B /A nnullatie/RvV b.A .1516.1439.pdf?ver=2016-12-12-125519-823>

In een ander arrest van de raad voor vergunningsbetwistingen van 6 maart 2018 met nummer RvV b/A /1718/0605 in de zaak met rolnummer 1617/RvV b/0179/A, waarvan de motivering aangeeft dat er in landbouwzone ook ruimte is voor paardenpensions, wordt de vereiste "leefbaarheid" gepreciseerd:

Zie: <https://www.rwo.be/Portals/126/RVV B /A nnullatie/10.1%20RVV B .A.1718.0605.pdf?ver=2018-03-19-094759-873>

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

Criterium voor de vergunbaarheid in landbouwzone is of al dan niet een werkelijk landbouwbedrijf in de zin van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit wordt beoogd.

Noch artikel 11 van het Inrichtingsbesluit, noch enige andere bepaling van dat koninklijk besluit definieert het begrip "para-agrarische bedrijven".

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

De Raad stelt vast dat uit de formulering van de bepaling van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de vereiste van 'leefbaarheid' enkel geldt als criterium voor het beoordelen van een eventuele exploitantenwoning bij een agrarisch bedrijf, en niet met betrekking tot de voor het bedrijf noodzakelijk gebouwen.

Dit neemt niet weg dat het aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toekomt de waarachtigheid van de aanvraag te beoordelen en onder meer aan de hand van de leefbaarheid van het bedrijf dient na te gaan of de aanvraag kadert in een werkelijke landbouwactiviteit en geen verdoken aanvraag is om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuishoort. Het criterium van 'leefbaarheid' moet daarbij vanuit stedenbouwkundig oogpunt bekeken worden en kan derhalve niet worden uitgelegd in de zin van een 'economisch leefbaar bedrijf' (economische rentabiliteit).

De ruime mogelijkheden voor paardenhouderij in agrarisch gebied werden ook nog in 2019 bevestigd door de raad voor vergunningsbetwistingen:

Zie: <https://www.dbric.be/sites/default/files/atoms/files/RVV B .A.1819.0632.pdf>

Dit arrest werd, ingevolge een cassatieberoep, vernietigd bij arrest nr. 247.860 van de Raad van State van 23 juni 2020 (zie hieronder).

Recente rechtspraak van de Raad van State

In een arrest van 23.6.2020 oordeelde de Raad van State dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVB) ten onrechte oordeelde dat het op volwaardige en professionele wijze houden van meer dan 10 paarden van derden een activiteit is die onmiddellijk aansluit bij de landbouw in de ruime zin en erop afgestemd is, en derhalve een para-agrarisch bedrijf is. De Raad voor Vergunningsbetwistingen had geoordeeld dat pensionstallen ook vergund kunnen worden in agrarisch gebied, als para-agrarisch bedrijf. De Raad van State, die hier oordeelt in Cassatie - dat is het hoogste rechtscollège - heeft dat arrest vernietigd. Het verwerpingsmotief is dat de rechtsopvatting van de RvVB artikel 11.4.1. Inrichtingsbesluit schendt. Strikt genomen geldt rechtspraak enkel tussen de partijen in dat rechtsgeding. Het arrest werd geveld "op andersluidend advies van het Auditoraat". Dit arrest betreft in de feiten een "in hoofdzaak paardenpensionaat": houden van paarden van derden, met recreatief medegebruik als hoofdactiviteit. Dit betreft dus bv. niet een professionele paardenhouderij van +10 paarden in eigen eigendom met ondergeschikt paarden van derden of bedrijven met een combinatie fokkerij/africhting/pension of bedrijven met een combinatie fokkerij/africhting/pension. De zaak werd door de Raad van State terug verwezen naar de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in deze zaak intussen een uitspraak geveld: de bestreden beslissing (de door de deputatie van Vlaams-Brabant verleende vergunning) wordt vernietigd, met als motivering: Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij op afdoende en zorgvuldige wijze is nagegaan of de aanvraag betrekking heeft op een para-agrarisch bedrijf in de spraakgebruikelijke betekenis, te weten een bedrijf waarvan de activiteit onmiddellijk aansluit bij de landbouw in ruime zin en erop afgestemd is.

De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomenende partij. Dat is intussen gedaan: de deputatie van Vlaams-Brabant heeft in dit dossier opnieuw een vergunning afgeleverd.

Luidens artikel 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de "ruime" zin. Het gebruik van de term "ruime zin" betekent dat het begrip "landbouw" niet restrictief, doch extensief moet worden opgevat (zie rechtspraak Raad van State: een recente toepassing RvS 4 april 2019, nr. 244.172). In artikel 11 van de omzendbrief (onder Agrarische gebieden) staat letterlijk te lezen: "II. ANDERE PARA-AGRARISCHE BEDRUVEN, DIE MINDER AFGESTEMD ZUN OP DE GRONDGEBONDEN LANDBOUW. Enkele voorbeelden van dergelijke bedrijven ter verduidelijking: 7. 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. "

De advisering van het departement landbouw en visserij en art. 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit dat bepaalt dat agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw "in de ruime zin" en voor para-agrarische bedrijven.

Voor professionele paardenhouders/-bedrijven heeft het intrekken van de omzendbrief RO/2002/01 geen implicaties gezien die omzendbrief de niet-professionele paardenhouders betreft, doch ook voor de professionele paardenhouderij rijzen er problemen bij negatieve advisering door de administratie landbouw en visserij, in het bijzonder voor africhtingsstallen.

Voor de gevallen waarvoor een vergunning vereist is om te bouwen in agrarisch gebied dient de gemeente verplicht advies te vragen aan het departement landbouw en visserij. Belangrijk is dat het advies van landbouw verplicht maar niet bindend is. Het niet-bindend karakter van de adviezen van het departement landbouw en visserij neemt niet weg dat zeer veel gemeenten deze adviezen volgen. Dit maakt op het terrein dat er nog zeer weinig vergund wordt voor paardenhouderijen.

Naar ik begrijp wordt momenteel door het departement landbouw en visserij enkel "volwaardige en professionele paardenfokkerij (paardenfokkerij, paardenmelkerij, dekhengstenhouderij met KI-centrum, opfokstal)" als landbouwactiviteit aanvaard en gunstig geadviseerd. Elke andere vorm van paardenhouderij, waaronder africhtingsstallen, wordt - ongeacht het beroepsmatig karakter - door het departement landbouw en visserij beschouwd als een zonevreemde activiteit en ongunstig geadviseerd.

Voor africhtingsstallen was destijds met ADLO nochtans uitdrukkelijk overeengekomen dat ook het africhten van paarden van derden als zuivere landbouwactiviteit geldt. Criterium is het realiseren van een meerwaarde aan een dier, analoog met varkensmesterijen waar de vetmester slechts zelden eigenaar is van de varkens die hij vetmest, laat staan dat ze zelf gefokt zijn. Dat staat ook zo in de destijds door ADLO uitgegeven brochure 'paardenhouderij en stedenbouwkundige vergunningen in het agrarisch gebied':

[file:///C:/Users/JanDB/Downloads/Paardenhouderij_stedenbouwkundige_vergunningen%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/JanDB/Downloads/Paardenhouderij_stedenbouwkundige_vergunningen%20(2).pdf)

Daarin lezen we dat een africhtingsstal als zuivere beroepslandbouw gezien wordt, waarbij op pagina 31 het volgende wordt beschreven:

'Africhtingsstallen zullen moeten aantonen dat er een financiële meerwaarde wordt gegeven aan het landbouwproduct, in voorkomend geval het paard. Bijvoorbeeld door middel van verkoopcontracten van de betreffende paarden. Bijhorend hierbij moet men kunnen aantonen dat de inkomsten uit de gegeven training een leefbaar inkomen genereren. De boekhouding moet, wanneer relevant, vergezeld gaan van contracten met de eigenaars van de getrainde paarden. Op deze contracten moet dan de overeengekomen prijs voor de training vermeld staan'.

Al dus wordt expliciet gesteld dat het ook over paarden van derden ("eigenaars van de getrainde paarden") kan gaan. Het africhten van paarden resulteert in een meerwaarde van het paard, dewelke bijvoorbeeld aangetoond kan worden door verkoopfacturen. Ook andere bewijzen zijn mogelijk om de gerealiseerde meerwaarde aan te tonen.

Van zodra men een paard beschouwt als een product van de landbouw, wat kennelijk zo is gezien men fokstallen beschouwt als agrarisch, dient alles wat te maken heeft met het creëren van dit product als een landbouwactiviteit te worden beschouwd. Dit houdt het (op-)fokken maar ook het africhten van het paard in. Minstens kan men van die laatste activiteit zeggen dat het een activiteit is die nauw aansluit bij een landbouwactiviteit, omdat het betrekking heeft op het uiteindelijke opleiden van het product van de landbouw.

De huidige visie van het departement landbouw en visserij wat betreft africhtingsstallen strookt dan ook niet met art. 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit van 1972 dat bepaalt dat agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw "in de ruime zin" en voor para-agrarische bedrijven.

Art. 11 vereist nergens dat het moet gaan om de uitsluitende activiteit van de aanvrager.

Het destijds met ADLO afgestemd beoordelingskader en de wettelijke bepalingen van het inrichtingsbesluit van 1972 en de omzendbrief van 8.7.1997 – mogelijkheden voor africhtingsstallen

Het destijds met ADLO afgestemd beoordelingskader gaf een evenwichtig, met de sector, het kabinet van toenmalig minister-president Kris Peeters en ADLO afgestemd beoordelingskader dat nog steeds actueel is, doch niet meer door het departement landbouw en visserij gevolgd wordt:

Versie 2: <https://paarden.vlaanderen/userfiles/file/pages/61-paardenhouderij-stedenbouwkundige-vergunningen-agrarisch-gebied.pdf>

Versie 1: <https://paarden.vlaanderen/userfiles/file/pages/2011-04-18-11-32-04Paardenhouderij-en-stedenbouwkundige-vergunningen-in-het-agrarisch-gebied-Brochure.pdf>

Voor africhtingsstallen was destijds met ADLO uitdrukkelijk overeengekomen dat ook het africhten van paarden van derden als zuivere landbouwactiviteit geldt. Criterium is het realiseren van een meerwaarde aan een dier, analoog met varkensmesterijen waar de vetmester slechts zelden eigenaar is van de varkens die hij vetmest, laat staan dat ze zelf gefokt zijn. Dat staat ook zo in de destijds door ADLO uitgegeven brochure 'paardenhouderij en stedenbouwkundige vergunningen in het agrarisch gebied'.

Daarin lezen we dat een africhtingsstal als zuivere beroepslandbouw gezien wordt, waarbij op pagina 31 het volgende wordt beschreven:

Africhtingsstallen zullen moeten aantonen dat er een financiële meerwaarde wordt gegeven aan het landbouwproduct, in voorkomend geval het paard. Bijvoorbeeld door middel van verkoopcontracten van de betreffende paarden. Bijhorend hierbij moet men kunnen aantonen dat de inkomsten uit de gegeven training een leefbaar inkomen genereren. De boekhouding moet, wanneer relevant, vergezeld gaan van contracten met de eigenaars van de getrainde paarden. Op deze contracten moet dan de overeengekomen prijs voor de training vermeld staan'.

Al dus wordt expliciet gesteld dat het ook over paarden van derden ("eigenaars van de getrainde paarden") kan gaan. Het africhten van paarden resulteert in een meerwaarde van het paard, dewelke bijvoorbeeld aangetoond kan worden door verkoopfacturen. Ook andere bewijzen zijn mogelijk om de gerealiseerde meerwaarde aan te tonen.

Van zodra men een paard beschouwt als een product van de landbouw, wat kennelijk zo is gezien men fokstallen beschouwt als agrarisch, dient alles wat te maken heeft met het creëren van dit product als een landbouwactiviteit te worden beschouwd. Dit houdt het (op-)fokken maar ook het africhten van het paard in. Minstens kan men van die laatste activiteit zeggen dat het een activiteit is die nauw aansluit bij een landbouwactiviteit, omdat het betrekking heeft op het uiteindelijke opleiden van het product van de landbouw.

Parlementaire antwoorden

Er kan verwezen worden naar navolgende antwoorden van bevoegd minister Joke Schauvliege op Parlementaire vragen van Lode Ceyskens d.d.:

4.10.2016: <https://www.vlaamsparlament.be/commissies/commissievergaderingen/1079443/verslag/1081127>

14.3.2017: <https://www.vlaamsparlament.be/commissies/commissievergaderingen/1121472/verslag/1122954>

3. Functiewijzigingen

Een gebouw in landbouwgebied gebruiken voor paardenhouderij, manege, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, tuinaanlegbedrijf, dierentherapie (waarbij dieren gebruikt worden als therapie voor mensen), opleiding- of therapiecentrum met verblijf is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
- het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken.
- ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie maximaal 100 vierkante meter.

Indien het gaat om onroerend erfgoed geldt voormelde beperking tot 100 m² niet. Dan is het bv. mogelijk om een schuur volledig te restaureren voor functiewijziging.

Zie:

<https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/!info-op-maat/Zonevreemd/Functiewijziging>

<https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/functiewijzigen>

<https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/ZONEVREEMDHEID.pdf>

Functiewijzigingen zijn vergunningsplichtig.

4. Architect

Voor elke bouw of verbouwing waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, bent u verplicht om een architect aan te stellen. Een architect zorgt zowel voor het concept/ontwerp als voor de controle op de uitvoering van de werkzaamheden. De volledige opdracht van de architect wordt vastgelegd in het contract dat u met hem sluit. De architect zal voor zijn diensten een honorarium aanrekenen.

Als u geen architect aanstelt en dat wettelijk wel verplicht is, riskeert u te worden vervolgd. Bovendien loopt u ook een ander risico: als uw aannemer bepaalde werken niet goed uitgevoerd heeft, zult u hiervoor geen (volledige) schadevergoeding kunnen eisen als blijkt dat de verplichte controle door een architect deze schade had kunnen voorkomen.

Zie: https://www.belgium.be/nl/huisvesting/bouwen_en_verbouwen/architect

Bepaalde handelingen zijn vrijgesteld, en kunnen dus zonder architect:

http://paarden.vlaanderen/uploads_docs/2009-09-08-11-25-09_vrijgesteld-architect.pdf

5. Verjaring

Welke zijn de verjaringstermijnen van straf- en herstelvorderingen van de handhavende overheid?

Sinds 1 september 2009 (nieuwe verjaringsbepalingen voor herstelvorderingen van de overheid in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 6.1.41, §5 en 7.4.4. VCRO) gelden volgende verjaartermijnen voor herstelvorderingen op basis van een aflopend misdrijf:

- buiten ruimtelijk kwetsbaar en openruimte gebied: 5 jaar na afloop van het misdrijf (dus vanaf 1/9/2014).
- In ruimtelijk kwetsbaar en openruimte gebied: 10 jaar (en dus niet voor 2019).

De overgangsregeling van artikel 7.7.4. VCRO voorziet dat de nieuwe verjaringstermijn ook van toepassing is op de herstelvorderingen die vóór de inwerkingtreding van de VCRO konden ingesteld worden en waarvoor de verjaringstermijn toen langer was (20 jaar, 30 jaar). Er kan dus ook verjaring optreden in oudere dossiers.

Dit wil zeggen dat bij aflopende misdrijven gepleegd buiten ruimtelijk kwetsbaar en openruimte gebied van vóór 1 september 2009, de verjaring in principe intreedt vanaf 1 september 2014. Misdrijven gepleegd vanaf 1 september 2009 verjaren 5 jaar na de afloop van het misdrijf.

Let op: dit moet geval per geval bekeken worden, om volgende redenen:

- De verjaringstermijn kan in individuele gevallen nog gestuit en geschorst zijn. Dit moet dus geval per geval nagekeken worden.
- De verjaring van de herstelvordering kan niet intreden, zolang de strafvordering niet is verjaard (art. 26 V.T.Sv). Als er nog een onderzoek of een strafprocedure lopende is, waarin geen verjaring is opgetreden, blijft de herstelvordering van de overheid mogelijk.
- Bij voortgezette misdrijven treedt de verjaring pas in na afloop van het laatste feit.

De termijnen gelden enkel voor de verjaring van herstelvorderingen van de overheid en hebben dus geen impact op de termijnen van de vorderingen van derden (buren etc.).

Zie:

<https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Handhaving/Verjaring-van-bouwmisdrijven>

<https://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/verjaring.pdf>

6. Procedure

Zie: <https://v.vlaanderen.be/nl/bedrijfsvoering/opstarten-overnemen/te-ervullen-formaliteiten/omgevingsvergunning>

7. Regelgeving

Zie: <https://omgevingsloketvlaanderen.be/regelgeving>

We kunnen voor nadere info verwijzen naar de tekst op onze website inzake ruimtelijke ordening en vergunningen. Daar vindt u ook de geldende reglementering terug: <https://paarden.vlaanderen/nl/themas/bouwen-mest-en-milieu/Milieuvergunningen>

U kan steeds contact nemen voor verdere vragen.