RUIMTELIJKE ORDENING

TIPS & TRICKS

PAARDENPUNT VLAANDEREN

Als het om paarden gaat

PAARDENPUNT VLAANDEREN

PaardenPunt Vlaanderen is de officiële koepelorganisatie van de Vlaamse paardensector. Wij vertegenwoordigen meer dan veertig erkende hippische verenigingen met honderdduizenden leden en ondersteunen - als erkende overlegpartner - de overheid bij de uitwerking en aanpassing van regelgeving.

Door regelmatig overleg te plegen en intensief samen te werken, trachten we concrete problemen en opportuniteiten voor de paardensector aan te pakken. Hiertoe werden binnen het PaardenPunt drie overlegorganen of subsectoren opgericht:

- Fokkerij
- Sport en recreatie
- Beroepen en opleidingen

We werken voortdurend aan tal van nuttige projecten en campagnes en geven uitvoering aan het Vlaams Actieplan voor de Paardenhouderij, een toekomstvisie met concrete opdrachten die opgesteld werd door de Vlaamse overheid.

RUIMTELIJKE ORDENING

Vlaanderen is één van de belangrijkste paardenstreken in de wereld. Gezien de beperkte grootte van onze regio, is het aantal kampioenpaarden en -ruiters die er geboren en getogen zijn, zeer indrukwekkend. Ondanks dit succes, stelt de beperkte ruimte op het Vlaamse platteland grote uitdagingen aan de paardensector. Paardenhouderijen slagen er bijvoorbeeld maar moeilijk in om zich op een geschikte locatie te vestigen en alle nodige accommodatie te voorzien.

Ook het milieu en het landschap worden in een kleine, maar drukke, regio als Vlaanderen erg belast. Daarom is het van groot belang dat ook paardenhouders hun activiteiten op een ecologische en visueel aantrekkelijke manier uitoefenen.

Het is niet gemakkelijk om door het kluwen van regels en wetgeving rond ruimtelijke ordening te zien. Wij hopen dat deze brochure u al op de goede weg brengt.

Heeft u nog vragen of meer informatie nodig na het lezen van de brochure? Neem dan zeker contact met ons op via info@paarden.vlaanderen of bel naar 016/899 410.

JURIDISCH KADER VOOR BOUWAANVRAGEN VAN PAARDENACCOMMODATIE

Hieronder vindt u een oplijsting 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 zij beslissen 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.

Voor bouwaanvragen in landbouwzone is er een verplicht, maar niet bindend advies van het departement landbouw en visserij. De vergunningverlenende overheid moet hier wel rekening mee houden bij de beoordeling van de aanvraag en kan dit niet zonder meer buiten beschouwing laten. Indien zij van het advies wenst af te wijken, geldt een verstrengde motiveringsplicht.

Er zijn meerdere instanties die advies geven. Deze worden opgesomd in art. 35 van het Omgevingsvergunningsbesluit (Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning).

MOGELIJKHEID VOOR PARTICULIERE HOUDERS VAN WEIDEDIEREN OM EEN OMGEVINGSVERGUNNING TE BEKOMEN VOOR HET BOUWEN VAN EEN NIEUWE STALLING EN BERGING (artikel 4.4.8/2 VCRO)

Om een omgevingsvergunning te bekomen voor het bouwen van een nieuwe stalling of berging, dient men aan een aantal **voorwaarden** te voldoen.

Richtnorm graasweide: **1000 m² tot 2500m² graasweide** per dier..

- De stalling / berging moet gebouwd worden in **agrarisch gebied**.
- Er mag **geen andere stallingmogelijkheid** aanwezig zijn.
- De stalling / berging moet **binnen een straal van 50 meter van de vergund geachte woning van de aanvrager** staan. De woning dient zich niet op hetzelfde perceel te bevinden als het perceel waarop de hobbystal wordt ingeplant.
- De stalling / berging heeft een **maximale hoogte** (kroonlijst) van **3,5m**
- De oppervlakte mag maximaal **120m² per hectare graasland** zijn.
- De **oppervlakte** mag in **totaal maximum 200m²** bedragen.

Dit is niet mogelijk in **ruimtelijk kwetsbaar gebied, bouwvrij agrarisch gebied en agrarisch gebied met overdruk natuurverweving!**

De vergunning vevalt indien er **langer dan 5 jaar geen dieren worden gehouden.** Dan dient u het gebouw **af te breken binnen de 6 maanden!**

De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelt in een arrest van 22 oktober 2019 (nummer RvVb-A-1920-0208) dat met "een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning" de woning van de aanvrager wordt bedoeld. Volgens de Raad moet er dus een band bestaan tussen de aanvrager van de hobbystal en de woning waarbij de hobbystal wordt opgericht en kan een hobbystal in landbouwgebied bijgevolg enkel worden opgericht bij de eigen woning van de aanvrager en niet bij een andere woning. Hierbij de link naar het arrest: https://www.dbrc.be/sites/default/files/atoms/files/RVVB.A.1920.0208.pdf

Hoewel dit arrest in principe enkel geldt tussen partijen, heeft het enige juridische draagwijdte. Daarom raden wij aan om bij de behandeling van aanvragen inzake hobbystallen deze interpretatie van de Raad voor Vergunningsbetwistingen toe te passen. De woning dient zich niet op hetzelfde perceel te bevinden als het perceel waarop de hobbystal wordt ingeplant.

Gelet op artikel 4.3.5 § 1 VCRO en aangezien een hobbystal als hoofdfunctie "wonen" heeft, dient de stalling wel langs een voldoende uitgeruste weg te worden ingeplant.

De vergunning vervalt indien er langer dan 5 jaar geen dieren worden gehouden. Dan dient u het gebouw af te breken binnen de 6 maanden!

Mestvaalt

Een mestvaalt bouwen is **niet steeds noodzakelijk**. De mest kan ook in de stal aanwezig blijven.

Indien u toch een mestvaalt wenst te bouwen, dan moet die binnen de toegestane oppervlakte voor stalling / berging. De totale oppervlakte is **maximaal 200 m², mestvaalt inbegrepen.**

Een **omgevingsvergunning** voor een mestopslag is **niet noodzakelijk** indien men aan één van volgende **voorwaarden** voldoet:

Minder dan

- 10 m³ in landbouwzone
- 5 m³ in woongebied met landelijk karakter
- 2 m³ in ander gebied

Mestopslag, pistes, stapmolen, ...

Mestopslag en bijhorende verhardingen bij een vergunde hobbystal in agrarisch gebied **zijn vergunningsplichtig**, maar zijn in het kader van een hobby-activiteit strijdig met de bestemming agrarisch gebied. Er bestaat geen vergunningsgrond om een aparte mestopslag te voorzien.

Het toepassingsgebied van artikel 4.4.8/2 VCRO beperkt zich tot het oprichten van **een stal uitsluitend voor weidedieren**, eventueel in combinatie met een **beperkte bergruimte in functie van dit verblijf** (hooi, voeder, mestopslag,...). De mestopslag kan wel binnen deze oppervlakte voorzien worden.
Art. 4.4.8/2 VCRO voorziet **geen mogelijkheden voor paardenpistes** in agrarisch gebied en beperkt zich tot de oprichting van een hobbystal voor weidedieren.

De aanleg van een buitenpiste is vergunningsplichtig. Dergelijke pistes zijn niet verenigbaar met de bestemming agrarisch gebied wanneer zij een recreatief karakter hebben.

Zo oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen:

Een rijpiste die enkel in functie staat van het houden van paarden als hobby, kan, ongeacht de beperkte schaal of de verwijderbaarheid ervan, echter niet worden beschouwd als een constructie die bestemd is voor landbouw in de ruime zin. De te regulariseren rijpiste is dus in strijd met de geldende verordenende bestemmingsvoorschriften van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit (arrest nr. A/1617/0464 van 10 januari 2017). Er kan hiervoor geen beroep worden gedaan op de afwijkingsbepalingen voorzien in hoofdstuk IV, afdeling 1 van de VCRO.

Professionele pistes zijn wel mogelijk voor zover zij noodzakelijk zijn bij een (para-) agrarisch bedrijf.

Dit blijkt ook uit de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen:

Uit deze bepaling volgt dat het oprichten van een buitenpiste in agrarisch gebied slechts toegelaten is voor zover deze constructie noodzakelijk is voor het landbouwbedrijf, waarbij dit bedrijf ook een para-agrarisch bedrijf kan zijn. De verwerende partij die op grond van voormelde bepalingen over het administratief beroep uitspraak moet doen, zal dan ook moeten onderzoeken of de aanvrager al dan niet een agrarisch of een para-agrarisch bedrijf heeft en of de aangevraagde buitenpiste noodzakelijk is voor het bedrijf waarvoor de aanvraag ingediend wordt. (arrest nr. A/1617/0154 van 11 oktober 2016)

VRIJSTAAND BIJGEBOUW

Een bijgebouw kan een paardenstal zijn!

Het bouwen van een vrijstaand bijgebouw (art. 2.1, 11°) is **vrijgesteld van vergunning** onder volgende **voorwaarden**:

- Kan enkel gebouwd worden bij een **vergunde of vergund geachte woonst**
- Moet **binnen een straal van 30 meter** rond deze woonst liggen.
- Het totaal van alle vrijstaande bijgebouwen mag **maximaal 40 m² groot** zijn.
- De **maximale hoogte** bedraagt **3,5 meter**.
- Mag **niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied liggen**, met uitzondering van parkgebied. (artikel 2.2, 5° van het vrijstellingsbesluit)

SCHUILHOK

Schuilhokken zijn niet alleen een **beschutting tegen regen, wind of kou** maar vooral tegen het felle **zonlicht** en de massaal aanwezige **vliegen en insecten** in de zomer.

Indien men niet voldoet aan de voorwaarden om zonder vergunning een schuilhok te bouwen, kan men een **vergunning** aanvragen bij de gemeente via het **omgevingsloket**.

Paho

Voorwaarden om zonder omgevingsvergunning een schuilhok te mogen bouwen:

- Mag maximaal **40 m² groot** zijn
- Mag **niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied** liggen met uitzondering van parkgebied.
- Moet bestaan uit **houten wanden**.
- Mag maximum **3 meter hoog** zijn.
- Er moet minstens **één zijde volledig open** zijn.
- **Per groep aangesloten percelen van één eigenaar,** is de totale oppervlakte voor schuilhokken beperkt tot 40 m²

De meest voorkomende schuilhokken hebben een **afmeting van 6 m breed x 3 m** diep en hebben een oversteek van 1 meter. Een schuilhok met deze afmetingen is ruim voldoende voor het schuilen van een **3-tal paarden** samen op de weide.

De **bodem** voor deze schuilhokken kan zeer divers zijn; variërend van de weidegrond tot het aanleggen van een betonplaat. Een betonplaat voorkomt een modderige bodem. Dit moet wel **makkelijk verwijderbaar zijn**. Aan het verwijderen van betonplaten kleeft ook een hoog kostenplaatje.

Bij de materiaalkeuze heeft u er belang bij te kiezen voor **duurzaam hout**. Zo niet wordt uw investering snel rot of opgegeten, wat natuurlijk zonde is.

PROFESSIONELEN

a) Wetgevend kader

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit van 1972:

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

De wet geeft geen definitie van "landbouw in de ruime zin" en ook niet van "para-agrarische bedrijven". Het moet wel gaan om een bedrijf en dus beroepslandbouw.

De omzendbrief van 8/7/1997, met de versoepeling van de vereiste 20 naar 10 paarden van 25/01/2002.

Deze voorziet volgende mogelijkheden voor para-agrarische activiteiten:

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.

b) De rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen

Recente rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen geeft aan dat bij de motivering van een omgevingsvergunning moet blijken dat op afdoende en zorgvuldige wijze is nagegaan of de aanvraag betrekking heeft op een agrarisch of 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.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan die over een aanvraag met betrekking tot een paardenhouderij in agrarisch gebied oordeelt, moet nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk agrarisch of para-agrarisch bedrijf gaat, dan wel of het aangevraagde eerder een zuiver recreatief karakter heeft. Hiertoe moet het vergunningverlenende bestuursorgaan, ongeacht de kwalificatie die de aanvrager aan de constructie heeft toebedeeld, nagaan wat het werkelijk gebruik ervan is.

ADVISERING VAN HET DEPARTEMENT LANDBOUW EN VISSERIJ

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. Dit advies is **niet bindend** maar, de vergunningverlenende overheid moet hier wel rekening mee houden bij de beoordeling van de aanvraag en kan dit niet zonder meer buiten beschouwing laten. Indien zij van het advies wenst af te wijken, geldt een **verstrengde motiveringsplicht**.

Het departement Landbouw en Visserij adviseert enkel gunstig voor "**volwaardige en professionele paardenfokkerij (paardenfokkerij, paardenmelkerij, dekhengstenhouderij met KI-centrum, opfokstal**)" Deze worden als landbouwactiviteit aanvaard. Het advies is **afhankelijk van de aanvraag, activiteit, locatie en ruimtelijke situatie**. Het advies is niet zomaar gunstig voor volwaardige en professionele paardenfokkerijen.

Elke andere vorm van paardenhouderij, waaronder africhtingsstallen, wordt - ongeacht het beroepsmatig karakter - door het departement Landbouw en Visserij beschouwd als een **zonevreemde activiteit.** Ook hier is het advies afhankelijk van de aanvraag, activiteit, locatie en ruimtelijke situatie. Het advies is **niet altijd ongunstig** voor zonevreemde activiteiten.

WAT HOORT IN RECREATIEGEBIED?

Het departement landbouw en visserij adviseert niet in recreatiegebied.

Zuiver recreatieve activiteiten

- Verblijfsrecreatie
- Horeca
- Speeltuin
- …

Zuiver recreatieve activiteiten zijn in principe niet toegelaten in agrarisch gebied. Bepaalde zaken kunnen wel via functiewijziging (cafetaria, manege, verblijfsrecreatie).

Welke activiteiten met paarden kunnen in recreatiegebied?

- Maneges met horeca
- Verhuur van pony's en paarden
- Sportstallen
- Horecavoorzieningen

Pixabay

FUNCTIEWIJZIGING

Wij benadrukken dat bij functiewijzing naar paardenhouderij geen herbouw van het volume of uitbreidingen (bouwvolume, rijpiste, stapmolen, mestvaalt, …) mogelijk zijn.

Functiewijzigingen zijn vergunbaar:

- in een bestaand, hoofdzakelijk vergund, niet verkrot gebouw in landbouwgebied voor:
- toelaatbare bestemmingen:

paardenhouderij, manege, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, tuinaanlegbedrijf, dierentherapie (waarbij dieren gebruikt worden als therapie voor mensen), opleiding- of therapiecentrum met verblijf is vergunbaar

Onder volgende voorwaarden:

- gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag
- reeds bestaat.
- het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken.
- niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Belangrijke extra voorwaarde volgens omzendbrief RO 2017/01: enkel wanneer het landbouwgebruik van de site niet meer mogelijk is.

Ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie: maximaal 100 vierkante meter.

Bijvoorbeeld:

- Manege in agrarisch gebied
- Leegstaande boerderij omvormen naar therapiecentrum

PROCEDURE: HOE BEKOM JE EEN OMGEVINGSVERGUNNING?

STAP 1

Dien een aanvraag in bij je **gemeente**. "Ontvoogde" gemeenten hebben **gemeentelijke autonomie**. Dit wil zeggen dat ze binnen de wettelijke normen autonoom beslissingen kunnen nemen. Hierdoor kan een identieke aanvraag in de ene gemeente vergund worden en in de andere geweigerd.

Wenst u iets te bouwen in **agrarisch gebied**? Dan moet de gemeente **verplicht advies** vragen bij het **departement Landbouw en Visserij**. Dit advies is **niet bindend**. Dat wil zeggen dat de gemeente ook met een negatief advies de omgevingsvergunning kan toekennen of met een gunstig advies weigeren. Dit is geen stap in de procedure voor de aanvrager van een omgevingsvergunning, maar een verplichting voor de vergunningverlener. Het departement Landbouw en Visserij is ook niet de enige adviesinstantie.

STAP 2

Is uw aanvraag **geweigerd**? Dan kan u beroep indienen bij de **bestendige deputatie**.

STAP 3

Wordt ook hier uw beroep geweigerd? Dan kan u in **hoger beroep** gaan bij de **raad voor vergunningsbetwistingen.**

Pixabay

VERJARING

- Buiten ruimtelijk kwetsbaar en openruimte gebied: 5 jaar na afloop van het misdrijf.
- In ruimtelijk kwetsbaar en openruimte gebied: 10 jaar.

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

- De verjaringstermijn kan in individuele gevallen nog gestuit of geschorst zijn.
- De verjaring van de herstelvordering kan niet intreden, zolang de strafvordering niet is verjaard. 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.).

Let op: een verjaring is geen omgevingsvergunning!

Het is niet zo dat je vergunningen zomaar cadeau kan krijgen, als je maar lang genoegd wacht.

Meer informatie

Op de website van PaardenPunt Vlaanderen vindt u meer info over ruimtelijke ordening.

Onze jurist, Jan De Boitselier, kan u bijstaan in uw dossier. U kan met hem contact opnemen via:

jan@paarden.vlaanderen

PaardenPunt Vlaanderen

www.paarden.vlaanderen
info@paarden.vlaanderen
016 899 410

PAARDENPUNT VLAANDEREN
Als het om paarden gaat
www.paarden.vlaanderen

VLAAMSE LAND MAATSCHAPPIJ

Vlaanderen
is open ruimte

SARACEN
HORSE FEEDS

dlv
Part of United Experts
studie- en adviesbureau