

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0397 van 27 mei 2014  
in de zaak 1011/0699/A/8/0649

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Stijn VERBIST  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 34  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Katia BOUVE  
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 februari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout van 28 september 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van tuinaccommodatie en stallingen met uitzondering van de serre.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 1 april 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES die loco advocaat Stijn VERBIST verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED] die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Ruben MOONEN die loco advocaat Katia BOUVE verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 26 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 27 mei 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om daarover ten gronde anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 6 juli 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van tuinaccommodatie en stallingen”*.

Het dossier heeft een voorgeschiedenis. Op het perceel werden verschillende constructies opgericht, die hoofdzakelijk gebruikt worden als accommodatie in functie van een hippocentrum, uitgebaat door de dochter van de tussenkomende partij. Op 14 juli 2005 werd er door de lokale politie een proces-verbaal opgesteld voor de op het terrein wederrechtelijk opgerichte constructies.

Een eerdere aanvraag tot regularisatie werd slechts gedeeltelijk ingewilligd. Met name met een besluit van 7 augustus 2007 wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout een regularisatievergunning afgeleverd voor een tuinhuis, het zwembad achter de woning en de stallingen die bij de woning aansluiten; de vergunning wordt geweigerd voor de stallingen en carport aan de rechter zijde van het perceel, de loop piste achteraan het perceel, de mestopslagplaats en de houtstapelplaats, de serre, de op palen geplaatste verlichting en de nieuwe verhardingen.

Op 8 mei 2008 wordt door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur een herstellvordering overgemaakt aan de Procureur des Konings, maar de zaak wordt geseponeerd.

Op 2 september 2010 wordt een burgerlijke herstellvordering ingeleid door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bij de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde.

Onderhavige aanvraag beoogt de regularisatie van een aantal constructies die uit de vergunning van 7 augustus 2007 zijn gesloten, te weten de carport en stallingen tegen de rechter perceelgrens en de serre.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Dendermonde', gelegen deels in landelijk woongebied en deels in agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 juli 2010 tot en met 11 augustus 2010, wordt een bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partijen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 9 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout verleent op 17 augustus 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*De goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. De ruimtelijke draagkracht wordt overschreden.*

*De aanvraag kan dus vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaard worden.*

... ”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 21 september 2010 een ongunstig advies uit waarbij hij zich aansluit bij de motivering opgebouwd in het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout weigert op 28 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

### **Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften**

*De aanvraag betreft de regularisatie van tuinaccommodatie en stallingen voor weidedieren bij een bestaande woning.*

*Volgens het gewestplan Dendermonde (KB 07/11/1978) ligt het perceel deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.*

*De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan voor de constructies in woongebied met landelijk karakter en in strijd met het gewestplan voor de constructies in agrarisch gebied.*

*Het perceel is gelegen langsheen een voldoende uitgeruste gemeenteweg.*

*De aanvraag behelst de volgende regularisaties:*

- De regularisatie van een carport met een oppervlakte van +-60 m<sup>2</sup>, gebouwd op +- 1 meter van de rechter perceelsgrens.*
- De regularisatie van een gebouw met stallingen, een voederruimte en schuthokken. De totale oppervlakte van dit gebouw is +- 87 m<sup>2</sup>. Ook dit gebouw staat op +- 1 meter van de rechter perceelsgrens.*
- De regularisatie van een serre met een oppervlakte van +- 100 m<sup>2</sup>. Volgens de aanvrager dient deze serre als “geacht vergund te zijn” beschouwd te worden.*

*De constructies zijn gebouwd met verschillende bouwmaterialen.*

*(...)*

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Overwegende dat een eerdere regularisatieaanvraag voor deze constructies op 07/08/2007 geweigerd werd.*

*Overwegende dat voorliggende regularisatieaanvraag geen of nagenoeg geen nieuwe elementen bevat ten opzichte van het dossier uit 2007.*

*Overwegende dat een aantal niet vergunde constructies, waarvan de regularisatie in 2007 geweigerd werd (te weten de loop piste en de verlichting op palen) bij de voorliggende regularisatieaanvraag niet meer op de bouwplannen getekend zijn, terwijl ze in werkelijkheid wel nog op het terrein aanwezig zijn.*

*Overwegende dat de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur de afbraak van de constructies die het voorwerp van de aanvraag uitmaken gevorderd heeft.*

*Overwegende dat de serre niet als “geacht vergund te zijn” beschouwd kan worden. Volgens artikel 4.2.14 §1 van de VCRO is een constructie pas “geacht vergund te zijn” indien door de eigenaar bewezen wordt dat ze gebouwd is voor het in voege treden van het gewestplan. Het bouwaanvraagdossier bevat geen dergelijk bewijs.*

*Gelet op het gebruik van het perceel welke op allerlei vlakken hinder met zich meebrengt. (geurhinder, uitzicht, geluidsoverlast, inkijk, ongedierte, lichtvervuiling)*

*Gelet op de overbezetting die op het terrein gecreëerd wordt.*

*Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het departement Landbouw en Visserij van de Vlaamse Overheid dd. 09/07/2010.*

*De goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. De ruimtelijke draagkracht wordt overschreden. De aanvraag kan dus vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaard worden.*

*...”*

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 2 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 januari 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

#### 2.6.2. De juridische aspecten

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, als hoger omschreven, voor wat betreft het deel van de aanvraag gelegen in het 50m woongebied met een landelijk karakter. De aanvraag is strijdig voor het deel van de aanvraag gelegen in het agrarisch gebied.*

#### 2.6.3. De goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag betreft de regularisatie van tuinaccommodatie en stallingen voor weidedieren bij een bestaande woning ingeplant langsheen de straatkant.*

*De aanvraag beoogt de volgende regularisaties:*

- *een carport met een oppervlakte van ongeveer 60 m<sup>2</sup>.*
- *een gebouw met stallingen, een voederruimte en twee schuthokken. De totale oppervlakte van dit gebouw is ongeveer 87 m<sup>2</sup>.*
- *een serre met een oppervlakte van ongeveer 100m<sup>2</sup>. De serre, welke een grootte heeft van 14.65m diep bij breedte 7.32m, staat voor de achterste helft ingeplant in het agrarisch gebied.*

*Appellant is geen landbouwer, maar baat op het perceel een paardenhouderij uit als hobby, maar wel met aanleg van een loop piste en andere.*

*Bij de wederrechtelijk al geregulariseerde stallingen, voederruimte en schuthok is eveneens voorzien in de aanleg van een ruime bestaande verharding met een grootte van ongeveer 140 m<sup>2</sup> en in de aanleg van een nieuwe verharding met een grootte van circa 120 m<sup>2</sup>, over de volle diepte van het te regulariseren bijgebouw met een breedte van ongeveer 4m.*

*De stalling met voorliggende carport, resulteert in een gesloten gevelwand, langsheen de rechtse perceelsgrens, met een lengte van ongeveer 34m. De verharding reikt enerzijds tot een diepte van ca. 58m achter de rooilijn, dus ligt deels in het agrarisch gebied en leidt anderzijds samen met alle beoogde regularisaties tot een ruime overbezetting van het perceel.*

*De serre, welke een grootte heeft van 14.65m diep bij breedte 7.32m, staat voor de achterste helft ingeplant in het agrarisch gebied. Achter de serre bevindt zich nog een mestopvang.*

*De voormelde constructies zijn opgetrokken in verschillende bouwmaterialen, wat de goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt en het uitzicht zowel op het perceel als binnen de omgeving schaadt.*

*Achteraan op het terrein, achter de beoogde te regulariseren stalling bij de rechtse perceelsgrens zijn eveneens een aantal niet vergunde constructies aanwezig, waarvan de regularisatie al in 2007 geweigerd werd, namelijk een loop piste en de bijhorende*

*halogeenverlichting op metalen palen. Deze zijn bij de voorliggende regularisatieaanvraag niet meer op de plannen van de aanvraag vermeld, terwijl ze in werkelijkheid wel nog op het terrein aanwezig zijn. Deze constructies bevinden zich volledig in het agrarisch gebied.*

*Het gebruik van het perceel brengt op allerlei vlakken hinder met zich mee. Het uitzicht op de site vanaf de belendende percelen, de diepe inplanting van de gebouwen, de lichtvervuiling bij de looppiste en de geluidsoverlast van deze uitbating brengen de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.*

*De totaliteit aan bebouwingen op het perceel, dat quasi volledig wordt volbouwd en verhard, overschrijdt de draagkracht van het perceel.*

*Uit wat voorafgaat, kan besloten worden dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt.*

## 2.7. Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.  
...*

Na de hoorzitting van 21 december 2010 beslist de verwerende partij op 10 februari 2011 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

### 2.6.2. De juridische aspecten

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, als hoger omschreven, voor wat betreft het deel van de aanvraag gelegen in het 50m woongebied met landelijk karakter.*

*De aanvraag is strijdig voor het deel van de aanvraag gelegen in het agrarisch gebied.*

### 2.6.3. De goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag betreft de regularisatie van tuinaccommodatie en stallingen voor weidedieren bij een bestaande woning ingeplant langsheen de straatkant.*

*De voormelde constructies zijn opgetrokken in verschillende materialen. In het voorstel wordt evenwel voorzien in een uniforme afwerking van de rechterzijgevel. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een amalgaam van bouwstijlen, zowel wat betreft de hoofdgebouwen als de bijgebouwen. Op het betreffende perceel zijn naast de woning als hoofdgebouw nog een tuinhuis, stapelplaats met bijhorende stallingen en drie schuilhokken, een zadelkamer en een zwembad aanwezig, welke vergund werden.*

*Achteraan op het terrein, achter de beoogde te regulariseren stalling bij de rechtse perceelsgrens, zijn eveneens enkele niet vergunde constructies aanwezig, nl. een looppiste en bijhorende halogeenverlichting*

*Deze laatste zijn niet in de huidige regularisatieaanvraag op de plannen opgenomen*

*omdat ze het voorwerp uitmaken van de ingediende herstellvordering.*

*Op het rechts aanpalend perceel is een woning ingeplant met garage/aanhorigheden en bijgebouwen tot 1 meter van de perceelsgrens. Vooraan ter hoogte van de carport van appellant staat een berging op de perceelsgrens met het eigendom van appellant, en daarachter staan enkele bijgebouwen/tuinaccommodaties*

*Uit de bouwplannen blijkt dat de rechterzijgevel van de stalling met voorliggende carport conform en in dezelfde materialen zal afgewerkt worden*

*Op het plan wordt verwezen naar de aanleg van een “nieuwe” verharding langsheen de reeds bestaande carport en stallingen, doch het gaat klaarblijkelijk om een materiële vergissing, daar uit de neergelegde stukken en foto's blijkt dat de bewuste verharding van circa 4m breed reeds bestaande is en bovendien te beschouwen is als de strikt noodzakelijke toegang tot de gebouwen die niet vergunningsplichtig is in toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 16.07.2010 tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. De vermelde bestaande verharding is vergund en gerealiseerd in functie van de woning*

*De carport is te beschouwen als een inherente accommodatie bij de woning en is gelegen het woongebied met landelijk karakter.*

*De stalling en schuthok voldoen aan de bepalingen van de omzendbrief inzake stalling voor weidedieren van 25.01.2002; ze worden ingericht binnen de huiskavel met een toelaatbare oppervlakte en voldoende graasweiden in de omgeving (de eigendomsbewijzen van 4 paarden werden toegevoegd)*

*Aldus stroken de carport en de stallingen met wat toelaatbaar is binnen de bestemming van het gebied en brengen geen overbezetting mee van het terrein zodat de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang komt.*

*De serre, met afmetingen van 14,65m bij 7,32m of 107,24m<sup>2</sup>, staat voor de helft in het woongebied met landelijk karakter naast zwembad en, gelet op de andere aanwezige constructies, geeft dit een overbezetting van de tuinstrook*

*Aldus kan vergunning verleend worden voor de carport, de stalling en twee schuthokken  
De serre wordt uit de vergunning gesloten*

## 2.7 Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep gedeeltelijk voor inwilliging vatbaar is.*

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend met uitsluiting van de serre.  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Uit de stukken bijgebracht door de verzoekende partijen blijkt dat de mededeling dat de vergunning werd verleend is aangeplakt op 21 februari 2011.

Het beroep werd ingesteld met een aangetekende brief van 22 maart 2011 en is bijgevolg tijdig ingediend.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij eigenaars zijn van het aanpalend perceel en daar wonen hetgeen hen reeds het rechtens vereiste belang verschaft.

De verzoekende partijen stellen verder visuele hinder te zullen ondervinden van de bestreden beslissing met name omdat zij vanuit hun woning en tuin zicht hebben op een zeer grote carport en stallingen, opgetrokken in verschillende materialen met een onesthetisch en onverzorgd uitzicht.

Zij stellen verder dat zij geur- en geluidshinder ondervinden, en dat de stockage van paardenmest op het terrein ratten en muizen aantrekt.

De verzoekende partijen stellen dan ook dat zij ten gevolge van de bestreden beslissing rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden en dat zij overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, 3° VCRO beschikken over het rechtens vereiste belang.

2.

De tussenkomenende partij van haar kant betwist het belang van de verzoekende partijen bij hun vordering.

Zij voert vooreerst aan dat de verzoekende partijen klagen over onvergunde constructies maar zelf nalaten "het onvergunde op eigen terrein te onderwerpen aan de toets van vergunbaarheid", waardoor zij hun wettig belang zouden verliezen om zich tot de Raad te wenden.

Verder voert zij onder verwijzing naar een arrest van de Raad aan dat het loutere nabuurschap op zich niet volstaat om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij hun vordering te verschaffen.

Ten slotte relateert de tussenkomenende partij de aangevoerde visuele hinder en geur- en geluidshinder. Zij stelt dat de vergunningsaanvraag er net toe strekt om de gevel aan de zijde van de verzoekende partijen uniform af te werken, en dat de verzoekende partijen gelet op de constellatie van de gebouwen en groenvoorzieningen op hun terrein vanuit hun woning niet visueel gestoord kunnen worden door de vergunde constructies.

Wat de geur- en geluidshinder betreft merkt de tussenkomenende partij op dat met de door de bestreden beslissing vergunde constructies geen uitbreiding van het bestaande paardenbestand wordt beoogd doch enkel een betere huisvesting voor de reeds aanwezige paarden. Zij merkt tevens op dat de plannen van de dochter van de tussenkomenende partij om ter plaatse op



professionele wijze paarden te houden definitief zijn opgeborgen, nu er intussen een andere locatie werd gevonden. De beweerde hinder door de aanwezigheid van paarden is volgens de tussenkomenende partij geen gevolg van de bestreden beslissing, nu het gaat om een 3 of 4-tal paarden die op het perceel van de tussenkomenende partij worden gehouden “met of zonder de vergunde constructies”.

#### *Beoordeling door de Raad*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Waar met de tussenkomenende partij kan worden aangenomen dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen, merkt de Raad op dat de verzoekende partijen in het inleidend verzoekschrift zeer concreet aanvoeren dat zij visuele hinder en geur- en geluidshinder zullen ondervinden ingevolge de met de bestreden beslissing vergunde constructies.

De verzoekende partijen maken in de ogen van de Raad aan de hand van een fotodossier afdoende aannemelijk dat zij vanuit hun woning en tuin zicht hebben op de met de bestreden beslissing geregulariseerde carport en stallingen die zijn ingeplant tegen de rechter perceelsgrens. De omstandigheid dat de regularisatieaanvraag voorziet in een uniforme afwerking van de gevel aan de zijde van de verzoekende partijen, doet hieraan geen afbreuk. Ook na deze aanpassing zullen de verzoekende partijen nog altijd zicht zullen hebben op een gesloten gevelwand van ongeveer 34 meter tegen de perceelsgrens.

Verder maken de verzoekende partijen voldoende concreet aannemelijk dat zij ingevolge het gebruik van de met de bestreden beslissing geregulariseerde carport en stallingen (bestaande uit 2 schuthokken, 2 stallen en een voederruimte) geurhinder en geluidshinder kunnen ondervinden mede gelet op de inplanting hiervan tegen de zijdelingse perceelsgrens.

De omstandigheid dat de regularisatie geen uitbreiding van het paardenbestand beoogt, en dat de plannen om ter plaatse “op professionele wijze” paarden te houden definitief zijn opgeborgen, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Ook indien er ter plaatse slechts drie of vier paarden worden gehouden bij wijze van hobby, kan hierdoor geurhinder en geluidshinder worden veroorzaakt voor de verzoekende partijen gelet op de ligging van de stallingen tegen de perceelsgrens.

De bewering van de tussenkomenende partij dat de door de verzoekende partijen ingeroepen geurhinder en geluidshinder geen gevolg is van de bestreden beslissing, kan niet worden bijgetreden.

Anders dan de tussenkomenende partij lijkt aan te nemen en anders dan het geval is met het oog op de toepassing van artikel 4.8.13 VCRO, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO evenwel

niet dat de ingeroepen hinder en nadelen direct voortvloeien uit de uitvoering van de bestreden beslissing.

Mits het mogelijk bestaan van de ingeroepen hinder en nadelen voldoende waarschijnlijk is en de aard en de omvang ervan voldoende concreet is omschreven, is de Raad van oordeel dat hinder en nadelen die lijken voort te vloeien uit de exploitatie van de stallingen in kwestie, minstens als onrechtstreekse hinder en nadelen ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO kunnen aangemerkt worden.

Ten slotte stelt de Raad vast dat de bewering van de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen zelf onvergunde constructies hebben op eigen terrein en daardoor niet zouden beschikken over een wettig belang bij hun vordering, door geen enkel stuk wordt gestaafd en dus een loutere bewering blijft, en alleen al om deze reden niet kan worden bijgetreden. De rechtspraak van de Raad van State waarnaar de tussenkomende partij verwijst is daarenboven in niets vergelijkbaar met onderhavige zaak.

Het annulatieberoep is ontvankelijk.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in: artikel 4.3.1 VCRO, de Omzendbrief RO/2002/01 van 25 januari 2002, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen lichten het middel toe als volgt:

“ ...

*16. In casu is de goede ruimtelijke ordening niet voldoende onderzocht en gestaafd. Voor elke aanvraag waarvoor een bouwvergunning wordt ingediend moet worden onderzocht of het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Er bestaat geen subjectief recht op een vergunning. De overheid heeft een appreciatierecht om de aanvraag te weigeren, mits afdoende motivering. (B. BOUCKAERT, T. DE WAELE, Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Brugge, Vanden Broele, 2004, 178). Een bouwvergunning moet afgeleverd worden rekening houdend met de goede plaatselijke aanleg (B. BOUCKAERT, T. DE WAELE, o.c., 242). Dit moet in concreto onderzocht worden.*

#### **a) visueel-vormelijke aspecten, bouwdichtheid, schaal**

*17. De vergunde bouwwerken kunnen niet verenigbaar worden geacht met de goede ruimtelijke ordening. De constructies zijn niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, welke gekenmerkt wordt door residentiële bebouwing. Ze kunnen ook bezwaarlijk beschouwd worden als ‘normale tuinaccommodatie’.*

18. Het perceel is duidelijk overbezet door de hoeveelheid aan constructies. Op het perceel van de heer ■■■ bevinden zich immers een serre, carport, zwembad, looppiste, tuinhuis, stapelplaats, stalling, drie schuthokken, zadelkamer, stallingen, voederruimte en twee schuthokken zoals blijkt uit deze foto:

(...)

Als men de tuin van de heer ■■■ vergelijkt met de tuinen van de nabije omgeving, staat onbetwistbaar vast dat deze overbezet is. De tuinen van de burens in de nabije omgeving bestaan voornamelijk uit groen, deze van de heer ■■■ bestaat daarentegen voornamelijk uit (bouw)constructies en verhardingen. Op een totale oppervlakte van ongeveer 25 are is geen 20 m<sup>2</sup> grasperk aanwezig. Het overgrote deel van het terrein wordt ingenomen door stallingen, zwembad, carport en de verhardingen. Ter illustratie van de overbezetting: onderstaande foto toont duidelijk aan dat, ondanks de aanwezigheid van twee garages en een thans door de bestreden beslissing vergunde carport, heeft de eigenaar nog te weinig plaats om zijn tractor te stallen:

(...)

De carport neemt 60 m<sup>2</sup> in beslag, de stallingen 87 m<sup>2</sup>. Dit maakt een totaal van 147 m<sup>2</sup> uit. Samen met alle andere infrastructuur (woning, houtopslagplaats, mestopslagplaats, voederplaatsen, zwembad, tuinhuis, de andere stallen en drie schuilhokken, een zadelkamer, het tuinhuis) maakt dit ongeveer 1540 m<sup>2</sup> uit.

Ter vergelijking: de totale oppervlakte van de woning met groepspraktijk van tandartsen van verzoekende partijen bedraagt 275 m<sup>2</sup>.

Uit de luchtfoto blijkt duidelijk dat de overbezetting van het terrein overmatig is vergeleken met de omliggende woningen. Het gaat niet op om ongeveer de gehele tuinoppervlakte vol te bouwen.

De bestreden beslissing stelt: "De carport is te beschouwen als een inherente accommodatie bij de woning en is gelegen in het woongebied met landelijk karakter".

De carport is echter niet aan de straatkant gelegen en heeft geen enkele binding met de woning. Uit de foto's blijkt duidelijk dat deze carport niet gebruikt wordt als echte carport voor een wagen maar als opslagplaats voor allerlei materieel die verband houden met de paarden.

De bouwdiepte van de door de bestreden beslissing vergunde carport en stallingen bedraagt meer dan 60 meter vanaf de rooilijn. Dit wordt weergegeven op een afdruk van Google maps (stuk nr. 14), waarop de schaal van 49 meter staat aangegeven. De stallingen overschrijden duidelijk 50 meter vanaf de straat.

Dit is niet conform 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.

Deze Omzendbrief stelt i.v.m. lintbebouwing in woongebieden met landelijk karakter in zijn artikel 1.2.2.2.:

#### *“1.2.2.2. Lintbebouwing*

*Een stimulering van deze gebieden is planologisch niet verantwoord.*

*De bebouwing kan slechts toegestaan worden in functie van de voorliggende weg.*

*In dit type van landelijke woongebieden moeten alle constructies ingeplant worden binnen de afgebakende bouwstrook. Om reden van goede ruimtelijke ordening dient de bouwdiepte die in functie van de weg werd voorzien zoveel mogelijk beperkt te blijven. Een bouwdiepte van 50 meter vanaf de rooilijn is een absoluut maximum.*

*De bouwvergunning kan slechts worden toegestaan indien ze de eisen inzake verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling niet in het gedrang brengt.*

*Een in dergelijke gebieden toelaatbaar ambachtelijk bedrijf, op te richten bij een al dan niet bestaande woning, maar die geheel of gedeeltelijk een op het gewestplan als landelijk woongebied aangeduide zone overschrijdt, kan niet aanvaard worden. Aangezien voor de lintbebouwing, de bebouwing slechts kan worden toegestaan in functie van de voorliggende weg, is bebouwing op achtergelegen kavels in principe uitgesloten. Dergelijke bebouwing zal immers niet verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening van het gebied”.*

*De bouwdiepte van 50 meter vanaf de rooilijn wordt duidelijk overschreden. Dit houdt een schending in van de goede ruimtelijke ordening, waarmee de bestreden beslissing geen rekening mee heeft gehouden. De overbezetting wordt hiermee nogmaals aangetoond.*

*Tot slot stelt de vergunning nog verkeerdelijk dat de carport is gebouwd op circa 1,08 meter van de rechtse perceelsgrens. De dakrand van de carport komt echter net op de perceelsgrens, de dakrand van de stallen komt net niet op de perceelsgrens. Dit blijkt duidelijk uit de foto's van stuk nr. 4. Door dit niet in concreto te onderzoeken is verwerende partij niet zorgvuldig geweest. Het feit dat de dakranden op de perceelsgrens staan, en niet op 1,08 meter verwijderd zijn, toont nogmaals aan dat er een overbezetting is van het terrein.*

*19. Het is dus duidelijk dat er overbezetting is van het gebied en dat de ruimtelijke draagkracht overschreden wordt wat ook de woonkwaliteit van de bezwaarindieners aantast. Dit wordt ook bevestigd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 7 augustus 2007: (stuk 5)*

*“Gelet op de overbezetting van het terrein die gecreëerd wordt. (...)*

*De ruimtelijke draagkracht wordt overschreven, de aanvraag kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt slechts gedeeltelijk aanvaard worden.”*

*In de weigering van de vergunning dd. 28 september 2010 oordeelt het college van burgemeester en schepenen tevens (stuk nr. 9):*

*“In haar beslissing van 07/08/2007 stelde het CBS reeds dat er een overbezetting van het terrein gecreëerd was. De bouwdiepte, gemeten vanaf de rooilijn, bedraagt +- 55m”.*

*Diezelfde overbezetting van het terrein gold als reden voor de gedeeltelijke weigering van stedenbouwkundige vergunning van 7 augustus 2007 (stuk nr. 5).*

20. Daar het ruimtegebruik een element is ter beoordeling van die goede ruimtelijke ordening, is het kennelijk in strijd met de goede ruimtelijke ordening om deze constructies te vergunnen. Het perceel van de aanvragers kan immers beschouwd worden als verzamelplaats van onderling van elkaar verschillende constructies.

Door te oordelen dat er geen sprake was van overbezetting, heeft de Deputatie Oost-Vlaanderen kennelijk artikel 4.3.1. VCRO geschonden.

Oordelen dat er geen overbezetting is van het terrein is bovendien een onredelijke en onzorgvuldige beslissing. De vergunningverlenende overheid heeft duidelijk niet met kennis van zaken geoordeeld.

Een vergunning verlenen voor de regularisatie van een carport en stallingen, terwijl het terrein al grotendeels wordt ingenomen door stallingen, een woning, een tuinhuis en een zwembad is kennelijk onredelijk.

21. Wat de visueel-vormelijke aspecten betreft, zijn de desbetreffende bouwwerken opgericht met onderling verschillende materialen en bouwhoogtes. De bouwwerken zijn aldus ook visueel niet inpasbaar in de onmiddellijke omgeving. Dit blijkt duidelijk uit de bijgebrachte foto's (stuk nr. 13 en foto's bezwaarschrift stuk nr. 4). Bijgevolg is er kennelijk een schending van artikel 4.3.1. VCRO omdat een tegengestelde zienswijze weerhouden wordt.

#### **b) Hinderaspecten**

22. Men kan bovendien ook spreken van overdreven hinder aan de naburen door constructies die het voorwerp uitmaken van de huidige bestreden aanvraag. Vermijden dat een vergunde constructie burenhinder veroorzaakt, is evengoed een regel van goede plaatselijke ordening.

23. De Raad van State oordeelde in zijn arrest nr. 106.155 dat de door verzoekers geciteerde bepalingen (artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, artikel 19, derde lid van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeroestplannen en gewestplannen, overschrijding van de gewone ongemakken tussen burenen, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel) aan de vergunningverlenende overheid de verplichting opleggen om elke aanvraag om vergunning te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ordening en de bouwvergunning **te weigeren indien blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk overdreven hinder voor de burenen zal veroorzaken waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burenen zal overschreden worden** en bijgevolg het evenwicht tussen naburige erven op ernstige wijze zal verbroken worden. Uit de stedenbouwkundige vergunning die moet gemotiveerd zijn, moet blijken dat zulke afweging in concreto is geschied.

24. Een aanvraag dient geweigerd te worden **indien blijkt dat de ontworpen constructie (en/of de uitbating hiervan) kennelijk overdreven hinder voor de burenen zal veroorzaken waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burenen zal overschreden worden** en bijgevolg het evenwicht tussen naburige erven op ernstige wijze zal verbroken worden.

25. Artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dus duidelijk dat een vergunning moet worden geweigerd indien de vergunning onverenigbaar is met de goede

ruimtelijke ordening. Er moet rekening gehouden worden met onder andere hinderaspecten en met de onmiddellijke omgeving in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

26. Met betrekking tot de invulling van het begrip “hinder” uit artikel 4.3.1. V.C.R.O. stellen de parlementaire voorbereidingen hierover het volgende:

“De rechtspraak heeft overigens reeds voldoende aangetoond dat ook “private hinder” onderdeel uitmaakt van de toetsing van een vergunningsaanvraag aan een goede ruimtelijke ordening. Vermijden dat een vergunde constructie burenhinder veroorzaakt, is evengoed een regel van goede ruimtelijke ordening. Voortaan wordt zulks zelfs uitdrukkelijk verankerd in het nieuwe artikel 117, §2, eerste lid, 1°, DRO, alwaar expliciet naar (het vermijden van) hinder verwezen wordt (R.v.St., nr. 23.831, 20 december 1983, De Gem. 1984, 223, noot G. BLANCQUART ; R.v.St., nr. 42.078, 25 februari 1993, T.M.R. 1993, 232, noot R. VEKEMAN en R.v.St., nr. 72.989, 3 april 1998, T.Gem. 1999, 53)”.

27. Een goede ruimtelijke ordening kan verhinderen dat er bovenmatige hinder ontstaat tussen burenen. De burenhinder bestaat erin dat een eigenaar niet het evenwicht tussen de naburige erven mag verbreken. Het evenwicht zal verbroken zijn indien een grondeigenaar ten aanzien van zijn buur een hinder veroorzaakt die de gewone hinder uit nabuurschap overtreft.

28. Daar de hinder in casu frequent voorkomt, zowel overdag als 's nachts voordoet en gezien de deels agrarische en deels in woongebied gelegen percelen, kan de hinder als ‘bovenmatig’ beschouwd worden.

29. Door het verlenen van de vergunning, wordt niet vermeden dat private hinder ontstaat. In casu ondervinden verzoekende partijen hinder door de aangebrachte constructies op het perceel van de aanvrager.

30. Zoals reeds hierboven vermeld, hebben verzoekende partijen op 14 juli 2005 een klacht neergelegd tegen de heer ■■■, als aanvrager zijnde van de regularisatievergunning. Hiervan is ook een proces-verbaal van verhoor opgesteld. Verzoekende partijen verklaarden hierin ondermeer dat zij lawaaihinder ondervinden, veroorzaakt door stampende hoeven op de deuren, geblaf van honden en het uitladen van paarden na 23u. Verder ondervinden zij ook geurhinder door urine en uitwerpselen. Doordat de paardenmest wordt gestockeerd op diverse plaatsen op het perceel, is deze geur een permanent gegeven. Het houden van negen paarden en de bijbehorende mestproductie resulteert ook in het aantrekken van ratten en muizen. Verzoekende partijen hebben ook binnenshuis reeds deze dieren aangetroffen en dit sinds het oprichten van de manège. (stuk 7) De hinder die verzoekende partijen ervaren is dus aanzienlijk.

31. Daar het perceel ook gebruikt wordt als manège, krijgt tevens de privacy van verzoekende partijen een flinke deuk. De bezoekers van de manège komen af en aan, waardoor ongestoord vertoeven in de tuin een utopie is geworden. Sinds de klacht en het bezwaarschrift dat bezwaarindiende partij heeft ingediend bij de regularisatieaanvraag d.d. 24 januari 2007, is er nog niets veranderd en wordt nog steeds dezelfde hinder (al dan niet in meerdere mate) ondervonden.

32. Het niet inwilligen van de stedenbouwkundig regularisatieaanvraag de aanvragers ervan op te leggen hun bouwwerken te verwijderen (inclusief de illegale constructies waarvoor geen aanvraag is ingediend), zou daarentegen wél verenigbaar geacht kunnen worden met de regels van goede ruimtelijke ordening. Hierdoor zal aan de burenhinder, die veroorzaakt wordt door de betrokken bouwwerken, een einde komen en zullen verzoekende partijen het genot en de rust van hun eigendom terugvinden.

33. Verzoekende partijen ondervinden visuele hinder van de bestreden beslissing. Dit wordt weergegeven op stuk nr. 13 en op de foto's achteraan het bezwaarschrift dd. 28 februari 2007 (stuk nr. 4, in het bijzonder foto 6, 7, 8, 9, 10). Vanuit hun woning hebben verzoekende partijen zicht op een zeer grote carport en stallingen. Het uitzicht dat verzoekende partijen hadden op een open ruimte wordt volledig ingenomen door resp. de carport, schuthok 2, stal 1, de voederruimte, stal 2 en schuthok 1. Verzoekende partijen hebben zicht op bijgebouwen met een lengte van 23 meter. De bijgebouwen werden bovendien opgetrokken uit verschillende materialen gaande van houten schuttingsplaten, snelbouwbetonblokken, rode baksteen en houten platen. Dit geeft een onesthetisch en onverzorgd uitzicht vanuit de woning en tuin van verzoekende partijen waardoor visuele hinder ontstaat. Bovendien ontstaat er hierdoor een overdadige inkijk op het perceel en de woning van verzoekende partijen.

34. De Raad van State heeft tevens reeds geoordeeld dat:

*“Overwegende dat de door de verzoekende partijen geciteerde bepalingen aan de vergunningverlenende overheid de verplichting opleggen om elke aanvraag om vergunning, te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ordening, en de bouwvergunning te weigeren, indien blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk overdreven hinder voor de burenen zal veroorzaken waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burenen overschreden, en bijgevolg het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze verbroken zal worden; Overwegende dat uit de stedenbouwkundige vergunning, die moet zijn gemotiveerd, moet blijken dat zulke afweging in concreto is geschied”;*

*Terecht oordeelde het college van burgemeester en schepenen in de weigering dd. 28 september 2010 (stuk nr. 9):*

*“In haar beslissing van 07/08/2007 stelde het CBS reeds dat de constructies op allerlei vlakken hinder met zich meebrengen, te weten: geluidsoverlast, geurhinder, ongedierte, lichtvervuiling, inkijk bij de burenen en visuele hinder.*

*...*

*Gelet op het gebruik van het perceel welke op allerlei vlakken hinder met zich meebrengt (geurhinder, uitzicht, geluidsoverlast, inkijk, ongedierte, lichtvervuiling)”.*

*In casu is uit de feiten duidelijk dat verzoekende partijen te maken hebben met hinder die kennelijk de grenzen van gewone ongemakken tussen burenen te boven gaat.*

35. Tot slot lopen verzoekende partijen ook het risico een negatief hygiënerapport te krijgen bij controle van de tandartsenpraktijk, met een inkomstenverlies als logisch gevolg.

**c) Schending van de Omzendbrief RO/2002/01 van 25 januari 2002: Richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning**

**voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven**

*In de beslissing van de Deputatie van 10 februari 2011 is gesteld dat “De stallingen en het schuthok voldoen aan de bepalingen van de omzendbrief inzake stalling voor weidedieren van 25.01.2002; ze worden ingericht binnen de huiskavel met een toelaatbare oppervlakte en voldoende graasweiden in de omgeving.” (stuk 10, p.7)*

*In casu kan echter bezwaarlijk aangenomen worden dat de stallingen in overeenstemming zijn met de desbetreffende omzendbrief.*

*Hierin is het volgende bepaald:*

*Bij het zoeken naar een geschikte inplanting voor een stalling voor weidedieren en derhalve ook bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid ervan, gelden volgende uitgangspunten:*

- *anders dan schuilhokken op geïsoleerde weiden, dienen stallingen in principe opgericht te worden bij de woning van de aanvrager; alleen wanneer daarvoor om ruimtelijke of om milieuhygiënische redenen de stedenbouwkundige vergunning uitgesloten is, kan de oprichting van een tijdelijke stalling op een weide, los van de woning van de aanvrager, toegestaan worden;*
- *waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van bestaande stallingsmogelijkheden op een gedesaffekteerde landbouwbedrijfszetel; bestaande stallen of andere constructies kunnen zo nodig aangepast, omgebouwd of uitgebreid worden tot een permanente stalling voor weidedieren;*
- *bij woningen in lintvormig woongebied (met landelijk karakter) of in agrarisch gebied dient de stalling in principe binnen de huiskavel opgericht te worden en een fysische eenheid te vormen met de woning of op korte afstand ervan te worden opgericht, binnen de vastgelegde of gebruikelijke bebouwingsgrens (bijvoorbeeld het 50 m diepe woongebied); in dit geval mag het om een permanente stalling gaan;*
- *waar de stalling om ruimtelijke of milieuhygiënische redenen onmogelijk kan voorzien worden bij de woning van de aanvrager, kan een tijdelijke stalling toegestaan worden in de weide van de aanvrager, mits voldaan is aan de principes van ruimtelijke inpasbaarheid en het niet overschrijden van de ruimtelijke draagkracht van het gebied; hierbij wordt gezocht naar een passende inplantingsplaats, aansluitend bij wegenis, bestaande landschapselementen, zoals bomenrijen, beboste percelen, enz.;*
- *de inkadering van de stalling op de gekozen site of in het bewuste landschap wordt vaak bevorderd door een passende, streekeigen beplanting;*
- *de aanvrager moet effectief weidedieren houden, waarvoor de stalling is bestemd; de aanvrager moet voor de dieren over voldoende graasweiden in eigendom, in pacht of in gebruik beschikken; de bewijzen van zowel het hebben van dieren als van voldoende graasweiden alsmede een plan met de aanduiding van de ligging ervan moeten aan het dossier worden toegevoegd;*
- *de omvang van de stalling moet in verhouding staan tot de aard en het aantal weidedieren waarvoor hij bestemd is en de noodzaak tot stalling; het niet bindend advies van de afdeling Land van AMINAL spreekt zich onder meer uit over dit aspect;*
- *de goede ruimtelijke ordening mag door de gevraagde stalling niet worden geschaad;*

*c)In casu kan echter gesteld worden dat niet voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in de omzenbrief.*



*Ten eerste vormen de stallingen (zwarte pijl) al geen fysische eenheid met de woning noch zijn ze op korte afstand ervan opgericht. In casu bevindt de stalling zich op +- 22 meter van de woning(stuk nr. 1, 14), hetgeen geenszins als een 'korte afstand' beschouwd kan worden.*

*Verder moeten de dieren over voldoende graasweiden beschikken. Bij het aanschouwen van onderstaande foto, valt meteen op hoe weinig gras er aanwezig is op het perceel. In de nabije omgeving, waar geen paarden gehouden worden, is opmerkelijk meer gras aanwezig.*

*Tenslotte mag de goede ruimtelijke ordening door de geplaatste stalling niet geschaad worden. Zoals hierboven reeds uiteengezet, wordt de goede ruimtelijke ordening niet gerespecteerd. Zo draagt de stalling er toe bij dat er sprake is van een overbezet perceel en disproportionele hinder.*

*Niet alleen toont het bovenstaande aan dat er een schending is van de Omzendbrief dd. 25 januari 2002, maar het bovenstaande toont tegelijk aan dat er van goede ruimtelijke ordening geen sprake is. De Omzendbrief wordt gebruikt om aan te tonen dat de aanvraag conform de goede ruimtelijke ordening is, terwijl aan de voorwaarden van de Omzendbrief niet eens voldaan is. Een dergelijke motivering is niet zorgvuldig, niet redelijk en hieruit volgt niet dat het project conform de goede ruimtelijke ordening is.*

*Het eerste middel is gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“...*

*In hun eerste middel stellen verzoekers dat de bestreden beslissing de opgeworpen bepalingen schendt omdat de verleende vergunning tot een overmatige perceelsbezetting en een overdreven hinder leidt, minstens dat de deputatie deze aspecten niet voldoende onderzocht. Verzoekers menen tevens dat niet aan de voorwaarden uit de omzendbrief RO/2002/01 van 25 januari 2002 is voldaan.*

*In een eerste middelonderdeel betogen verzoekers dat door de regularisatie het bouwperceel volledig volgebouwd zal zijn en er zodoende sprake is van een overbezetting van het perceel.*

*De beoordeling of de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving door een aanvraag zal worden overschreden betreft een volledig inhoudelijke opportuniteitsoverweging. Deze beoordeling die een onderdeel uitmaakt van de globale beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, valt volledig binnen de discretionaire bevoegdheid van de deputatie.*

*Het komt niet aan verzoekers, noch aan Uw Raad toe om een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats van deze van de deputatie te stellen.*

*“Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de bouwaanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke*

*aanleg of ruimtelijke ordening. De Raad van State mag zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht op een voor hem aangevochten stedenbouwkundige vergunning is de Raad van State enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid bij het verlenen van die vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen niet onverenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg of een behoorlijke ruimtelijke ordening.” (R.v.St. nr. 187.837 van 12 november 2008)*

*De deputatie oordeelde niet kennelijk onredelijk wanneer zij van mening is dat de carport, die kan aanzien worden als een normale constructie bij een woning, en de stallingen, die voldoen aan de voorwaarden van de toepasselijke omzendbrief, niet voor een overbezetting van het terrein leiden.*

*In een tweede middelonderdeel argumenteren verzoekers dat de vergunning niet kon worden afgeleverd omdat deze overdreven hinder voor hen met zich meebrengt.*

*Er dient echter te worden vastgesteld dat geen van de opgeworpen hinderaspecten (lawaaihinder van stampende hoeven en van het laden en lossen van paarden, geurhinder van de mestopslag, aanwezigheid van ongedierte, schending van privacy door inkijk van het cliënteel van vergunninghouder) hinderaspecten zijn die als stedenbouwkundige hinder afkomstig van het gebouw zelf kunnen worden aangemerkt.*

*Deze hinderaspecten zijn allen gevolgen van de exploitatie zoals die in concreto wordt ingevuld door de vergunninghouder.*

*De deputatie diende hiermee dan ook geen rekening te houden.*

*Enkel de opgeworpen afname van het zicht door de constructies kan als stedenbouwkundig hinderaspect worden aanzien.*

*De hinder door de uitvoering van de stallen in verschillende materialen zal worden weggenomen ingevolge de bestreden beslissing aangezien in een uniforme afwerking van de rechterzijgevel wordt voorzien.*

*Er dient daarenboven te worden vastgesteld op de luchtfoto's gevoegd bij het verzoekschrift alsook op de foto's van het aanvraagdossier dat er zich op het perceel van verzoekers ofwel bebouwing ofwel een dicht groenscherm bevindt ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens, zodat er geen sprake kan zijn van een voorheen bestaand uitzicht op een open ruimte.*

*De constructies zorgen dienvolgens niet voor een overdreven afname van het zicht van verzoekers.*

*Wat betreft de in het derde middelonderdeel opgeworpen schending van de omzendbrief kan opgemerkt worden dat de bedoelde omzendbrief enkel richtlijnen bevat en op geen enkele wijze verordenende bepalingen inhoudt, zodat een eventuele schending hiervan geenszins de onwettigheid van de bestreden beslissing met zich kan meebrengen.*

*Het eerste middel is niet gegrond.*

*...*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

**a) Visueel-vormelijke aspecten, bouwdichtheid, schaal.**

*Dit onderdeel lijkt verzoekers grotendeels een uitnodiging te zijn aan Uw Raad tot een herbeoordeling van de vergunningsaanvraag van tussenkomende partij. Uw Raad is daar echter niet voor bevoegd. Uw Raad is enkel bevoegd tot het toetsen van de wettigheid van de beoordeling die werd gemaakt in de bestreden beslissing.*

*Indien het middel van verzoekende partij is dat de goede ruimtelijke ordening niet voldoende zou zijn onderzocht, dan moet dit aangetoond worden aan de hand van de motieven van de bestreden beslissing. Het is niet voldoende dat verzoekers een eigen visie en beoordeling geven en Uw Raad uitnodigen om deze visie te volgen.*

*Subsidiair wenst tussenkomende partij te repliceren op enkele beweringen van verzoekers.*

**Overbezetting.**

*Als er over overbezetting wordt geoordeeld in onderhavige zaak, dan kan dit enkel een overbezetting betreffen die zou worden veroorzaakt door het vergunnen van de carport en het stallen. Enkel deze constructies zijn immers het voorwerp van de bestreden vergunning.*

*Verzoekers maken een vergelijking tussen de bezettingsgraad op eigen perceel en de bezettingsgraad op de verschillende percelen van tussenkomende partij.*

*Verzoekers halen ter zake cijfers oppervlakte aan, doch die worden niet aangetoond. Het gaat overigens bij deze berekeningen blijkbaar niet over de constructies die vergund in de bestreden beslissing en zelfs niet over een totaal van reeds vergunde en vergunde in de bestreden beslissing, maar ook de mestopslag, houtopslagplaats maken blijkbaar deel uit van het totaal dat verzoekers berekenen.*

*Voor zover de berekening als zou kloppen met de realiteit, is ze niet relevant bij het argumenteren naar een overbezetting van het terrein.*

*Tussenkomende partij dient er nogmaals op te wijzen dat het in onderhavige zaak slechts kan gaan over de in de bestreden beslissing vergunde constructies. Deze constructies maken deel uit van het perceel van het woonhuis. Dit blijkt uit volgend kadastraal plan :*

*(...)*

*Dit kadastraal plan geeft onmiddellijk een ander beeld dan de door verzoekers beweerde overbezetting. Uit het kadastraal plan blijkt duidelijk dat er door de vergunning geen overbezetting is van constructies. Het perceel 356n heeft een zodanige breedte en lengte dat er van overbezetting geen sprake kan zijn. Dat er zich nog constructies bevinden op het naastliggende perceel 355p, dat eveneens eigendom is van tussenkomende partij kan niet betekenen dat er een overbezetting zou zijn op het perceel XXXXXXXXXX door de in de bestreden beslissing vergunde constructies.*

*De rode cirkel die verzoekers aanduiden op de foto op pagina 12 van het verzoekschrift, evenals de foto onderaan op deze pagina zijn enkel bedoeld om te misleiden. Het feit dat er tijdelijk een kleine tractor gestald staat op de binnenplaats aan de woning kan alleszins geen argument contra tussenkomende partij.*

*De carport is niet gelegen aan de straatzijde en heeft geen garagefunctie.*

*De carport heeft wel degelijk een garagefunctie. Dat de dochter van tussenkomende partij in het verleden tijdelijk wat materiaal heeft gestapeld in de garage doet daaraan geen afbreuk.*

*Het is nogal verwonderend verzoekers te zien argumenteren dat een carport enkel zou kunnen aan de straatzijde, gelet op de constellatie van de perceel van verzoekers :*

*(...)*

*Het niet plaatsen van een garage/bijgebouw aan de straatzijde is dus geen uitzondering. Het is bovendien geen "must" naar goede ruimtelijke ordening.*

*De beweerde schending van de omzendbrief.*

*De omzendbrief RO/2002/01: "Richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven".*

*In de omzendbrief wordt uiteengezet dat de agrarische gebieden, zoals vastgelegd in de gewestplannen en in meerdere andere plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen in principe vooral of uitsluitend zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin en voor para-agrarische bedrijven.*

*Houden van dieren wordt in die optiek veelal bekeken vanuit de beroepslandbouw. De normen in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn vanuit dat uitgangspunt opgesteld.*

***Toch is duidelijk dat ook heel wat weidedieren worden gehouden zonder dat daarmee beroepsbezigheden gepaard gaan of het winstoogmerk voorop staat.***

*Waar de omzendbrief van 8 juli 1997, los van het karakter van de dierenhouderij, normen bepaalt voor het inplanten van schuilhokken voor grazende dieren in graasweiden, gelegen in agrarische gebieden, groengebieden, parkgebieden en woongebieden, bestaan maar weinig vastgelegde normen voor de nochtans uit ruimtelijk oogpunt in de genoemde gebieden in specifieke omstandigheden vaak eveneens aanvaardbare stallingen voor weidedieren, bestemd voor het permanent onderbrengen van weidedieren. Waar schuilhokken voor sommige diersoorten kunnen volstaan voor tijdelijke- of zomerstalling, is duidelijk dat dit niet voor alle diersoorten geldt en - in ons specifieke klimaat - geenszins een oplossing geeft voor het beschutting bieden bij gure weersomstandigheden.*

*Vermits vanuit het oogpunt van dierenwelzijn de meeste weidedieren, uiteraard ook die van de niet-beroepslandbouw of de hobbyhouderij, tijdens de winterperiode beschutting behoeven in stallen geeft de omzendbrief een richtkader voor de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven.*

*Met andere woorden stallingen kunnen niet enkel in agrarisch gebied, maar kunnen ook in andere bestemmingsgebieden.*

*Er worden in de omzendbrief vervolgens enkele “richtlijnen” gegeven. Meer dan richtlijnen kunnen een omzendbrief overigens ook niet zijn. Het zijn onder meer de volgende :*

*Bij het zoeken naar een geschikte inplanting voor een stalling voor weidedieren en derhalve ook bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid ervan, gelden volgende uitgangspunten:*

- *anders dan schuilhokken op geïsoleerde weiden, dienen stallingen in principe opgericht te worden bij de woning van de aanvrager; alleen wanneer daarvoor om ruimtelijke of om milieuhygiënische redenen de stedenbouwkundige vergunning uitgesloten is, kan de oprichting van een tijdelijke stalling op een weide, los van de woning van de aanvrager, toegestaan worden;*
- *waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van bestaande stallingsmogelijkheden op een gedesaffekteerde landbouwbedrijfszetel; bestaande stallen of andere constructies kunnen zo nodig aangepast, omgebouwd of uitgebreid worden tot een permanente stalling voor weidedieren;*
- *bij woningen in lintvormig woongebied (met landelijk karakter) of in agrarisch gebied dient de stalling in principe binnen de huiskavel opgericht te worden en een fysische eenheid te vormen met de woning of op korte afstand ervan te worden opgericht, binnen de vastgelegde of gebruikelijke bebouwingsgrens (bijvoorbeeld het 50 m diepe woongebied); in dit geval mag het om een permanente stalling gaan;*
- *waar de stalling om ruimtelijke of milieuhygiënische redenen onmogelijk kan voorzien worden bij de woning van de aanvrager, kan een tijdelijke stalling toegestaan worden in de weide van de aanvrager, mits voldaan is aan de principes van ruimtelijke inpasbaarheid en het niet overschrijden van de ruimtelijke draagkracht van het gebied; hierbij wordt gezocht naar een passende inplantingsplaats, aansluitend bij wegenis, bestaande landschapselementen, zoals bomenrijen, beboste percelen, enz.;*
- *de aanvrager moet effectief weidedieren houden, waarvoor de stalling is bestemd; de aanvrager moet voor de dieren over voldoende graasweiden in eigendom, in pacht of in gebruik beschikken; de bewijzen van zowel het hebben van dieren als van voldoende graasweiden alsmede een plan met de aanduiding van de ligging ervan moeten aan het dossier worden toegevoegd;*
- *de omvang van de stalling moet in verhouding staan tot de aard en het aantal weidedieren waarvoor hij bestemd is en de noodzaak tot stalling; het niet bindend advies van de afdeling Land van AMINAL spreekt zich onder meer uit over dit aspect;*

*De stallingen waarvoor in de bestreden beslissing een vergunning werd verleend liggen grotendeels in landelijk woongebied, slechts voor een klein deel in agrarisch gebied.*

*De stallingen zijn verenigbaar met de bestemming landelijk woongebied, zoals blijkt uit bovenstaande omzendbrief. Immers :*

- *de stalling wordt opgericht op enkele meters van de woning; niet zoals verzoekers beweren op 20 meter;*
- *het gebouw kan niet gebruikt worden voor bewoning;*
- *het gebouw ligt voor het overgrote deel in 50-meter zone; deze kleine afwijking van de richtlijn in de omzendbrief kan worden verantwoord op gronden van goede ruimtelijke ordening; de kleine breedte van het stallingsgebouw waardoor de stalling iets meer in de lengte moet worden ingeplant, past bij de configuratie van het perceel, dat eveneens langwerpig is; bovendien zijn de stallingen beperkt tot de bouwdiepte van de bebouwing van verzoekers; dit laatste blijkt heel duidelijk uit het kadasterplan (zie hoger).*

*Bij de bouwaanvraag werden de eigendomsbewijzen van 4 paarden toegevoegd.*

*Tussenkomen de partij beschikt bovendien over +/- 3,30ha graasweiden in de onmiddellijke omgeving van het perceel. Terzake werden bij de bouwnvraag de nodige eigendomsbewijzen (pachtbewijzen) voorgelegd, en werd een plan met aanduiding van de graasweiden toegevoegd.*

*Visueel-vormelijke aspecten.*

*Tussenkomen de partij heeft wat dit betreft hierboven reeds opgemerkt dat de bestreden beslissing impliceert dat er een uniforme afwerking komt van de zijgevel van de vergunde constructies.*

**b) Hinderaspecten.**

*Ook hier lijken verzoekers Uw Raad uit te nodigen tot een herbeoordeling.*

*In elk geval. Wat betreft de beweerde hinder kan tussenkomen de partij verwijzen naar het bovenstaande, waarbij werd aangetoond dat er geen sprake kan zijn van hinder voor verzoekers zoals ze in hun verzoekschrift beweren.*

*Het perceel wordt niet gebruikt als manège, zoals al zoveel malen herhaald.*

*Bovendien is de beweerde hinder door een 3 of 4-tal paarden geen gevolg van de bestreden vergunning. De beweerde hinder is overigens ook totaal uit de lucht gegrepen.*

*Bovendien is de zogenaamde visuele hinder onbestaand.*

*Tussenkomen de partij heeft dit alles hierboven reeds op uitputtende wijze aangetoond.*

*...*

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog het volgende:

*“ ...*

*Inzake het eerste middel stellen de verwerende partij en de tussenkomen de partij zich in koor de vraag of verzoekende partijen Uw Rad niet verzoeken om een opportuniteitsbeoordeling uit te voeren i.p.v. het wettigheidstoezicht waartoe Uw Raad zich zou moeten beperken.*

**Vooreerst** dient benadrukt dat verzoekende partijen Uw Raad geenszins hebben verzocht om zelf de bestreden beslissing aan een opportuniteitsbeoordeling ten gronde te onderwerpen. Uw Raad is daarentegen wel zeer duidelijk verzocht om, zoals verwerende partij terecht citeert:

*“of de bevoegde overheid bij het verlenen van de vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen niet onverenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg of een behoorlijke ruimtelijke ordening.”*

Verzoekende partijen hebben in hun verzoekschrift tot vernietiging zeer duidelijk uiteengezet op welke wijze:

- Verwerende partij niet is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens (zie o.a. randnr. 18, 21 en 33);
- Verwerende partij de feitelijke gegevens niet correct heeft beoordeeld (zie o.a. randnr. 18);
- Verwerende partij niet redelijk tot het besluit is gekomen dat te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke aanleg of behoorlijke ruimtelijke ordening (zie o.a. randnr. 20).

**Vervolgens** dient te worden benadrukt dat de door verzoekende partijen opgeworpen hinderaspecten weldegelijk in aanmerking komen voor een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening cfr. Art. 4.3.1 VCRO dat stelt in §2:

(...)

De door de verzoekende partij opgeworpen hinder- en gezondheidsaspecten zoals geluidshinder, ongedierte, etc. zijn weldegelijk elementen die door een vergunningverlenende overheid moeten in aanmerking genomen worden, voor zover deze toch als relevant kunnen worden bestempeld wat in casu zeker het geval is.

Op pag. 17 stelt tussenkomende partij dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een eventuele overbezetting van het terrein enkel rekening moet houden met het voorwerp van de vergunningsaanvraag. Een dergelijke redenering houdt geen steek. Art. 4.3.1 VCRO stelt letterlijk dat de goede ruimtelijke ordening tevens moet worden beoordeeld op basis van **de in de omgeving bestaande toestand**. Dit betreft uiteraard meer dan louter hetgeen dat ter vergunning wordt voorgelegd. In deze context dient tevens opgemerkt dat het kadastraal plan dat tussenkomende partij op pag. 18 toont volkomen irreëel is. Het voorgelegde kadastraal plan van de tussenkomende partij is een zelfgetekend plannetje door de tussenkomende partij waar heel wat bouwwerken op ontbreken op het terrein van de tussenkomende partij (zwembad, houtopslagplaat, mestopslagplaats, loop piste, enz) maar waar wel niet bestaande constructies op vermeld staan jegens de verzoekende partij. Deze werkwijze getuigt van bewuste misleiding van de administratieve en rechterlijke organen.

Enkel de door verzoekende partijen getoonde luchtfoto's van wat werkelijk de bezetting van het terrein is, is relevant. Geen verouderde kadasterplannen die de werkelijke toestand niet weergeven.

**Tenslotte** wordt door de verwerende partij en de tussenkomende partij betwist dat de omzendbrief RO/2002/01 enige juridisch bindende waarde zou hebben.

Een ministeriële omzendbrief verduidelijkt inderdaad de interpretatie en toepassing van een welbepaald decreet of welbepaalde bindende voorschriften. Deze omzendbrief heeft tot doel een eenvormige toepassing van het decreet te garanderen. Vandaar ook dat de verwerende partij zich bij de beoordeling van de bestreden regularisatievergunning terecht letterlijk heeft gebaseerd op deze ministeriële omzendbrief. Het is dan ook zeer bevreemdend dat verwerende partij en de tussenkomende partij zich nu plots trachten te verschuilen achter het richtinggevend karakter van deze omzendbrief terwijl verwerende partij deze omzendbrief zelf expliciet in haar motivering hanteerde om de stallen en het schuthok alsnog te regulariseren, tegen het besluit van het CBS van Buggenhout in.

*In casu blijkt duidelijk dat de voorschriften uit de omzendbrief RO/2002/01 in de praktijk niet werden gevolgd door verwerende partij.*

*Bovendien is ook het verweer van tussenkomende partij teneinde de correcte toepassing door verweerster van de beoordeling van de voorschriften inzake de goede ruimtelijke ordening van de stallen conform de omzendbrief volkomen onterecht. Op pag. 21 van haar verzoekschrift tot tussenkomst stelt tussenkomende partij dat deze stallen zijn verantwoord gelet op de configuratie van het perceel van de tussenkomende partij. Zo zouden de stallen op slechts enkele meters van de woning liggen. Dit is in casu **22.83 m** en dus geenszins in fysische eenheid of op korte afstand van de woning zoals in de omzendbrief bedoeld. Ook de "kleine breedte" bedraagt in werkelijkheid **bijna 6 m** en de stallen zijn geenszins beperkt tot de bouwdiepte van de bebouwing van de verzoekende partijen. De stallen starten net waar de (vergunde) bebouwing van zowel verzoekende partijen als tussenkomende partij eindigt.*

*(...)*

*Bovendien moet de vraag gesteld worden waarom tussenkomende partij blijft aandringen op het behoud van een paardenstal van meer dan 100 m<sup>2</sup> wanneer zij ten overvloede menen te moeten benadrukken dat de dochter van tussenkomende partij een nieuwe locatie heeft gevonden voor haar paardencentrum te Dendermonde. Het regulariseren van dergelijke grote onvergunde stallen faciliteert opnieuw de toename van het aantal paarden die dan zouden kunnen buigen op het feit dat ze geregulariseerd zijn. Een dergelijke vergunning komt neer op "de vergunning voor het paard hangen"... Bovendien dient benadrukt dat het feit dat men nu slechts 3 tot 4 paarden zou wensen te houden, de te regulariseren paardenstal overbodig maakt daar er reeds voldoende stallen zijn vergund aan de andere zijde van de woning van de betrokken partij om 3 tot 4 paarden te huisvesten.*

*Verzoekende partijen tonen dan ook afdoende aan dat het bestreden besluit niet genomen is op basis van juiste feitelijke gegevens, dat verwerende partij de feitelijke gegevens niet correct beoordeeld en dat verwerende partij niet redelijk tot het besluit is gekomen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke aanleg of behoorlijke ruimtelijke ordening.*

*Het eerste middel is gegrond.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet voldoende heeft onderzocht en gestaafd, waarbij zij meer in het bijzonder stellen dat het terrein overbezet is en dat er overmatige hinder (zichthinder, geurhinder, geluidshinder en ongedierte) wordt veroorzaakt door de met het bestreden besluit vergunde carport en stallen.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de



noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat de verzoekende partijen in het openbaar onderzoek een gemotiveerd bezwaarschrift hebben ingediend waarin werd gesteld dat er bovenmatige hinder wordt veroorzaakt ten gevolge van de met het bestreden besluit vergunde carport en stallingen (zichthinder, inkijk in de tuin, geluidshinder, geurhinder, ongedierte, lichtvervuiling etc.). Het college van burgemeester en schepenen weigerde in eerste aanleg de vergunning gelet op de hinder en de overbezetting die op het terrein wordt gecreëerd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde in zijn ongunstig verslag van 10 januari 2011 eveneens dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden “door de totaliteit aan bebouwingen op het perceel, dat quasi volledig wordt volgebouwd” en dat het gebruik van het perceel op allerlei vlakken hinder met zich meebrengt en meer in het bijzonder dat “het uitzicht op de site vanaf de belendende percelen, de diepe inplanting van de gebouwen, de lichtvervuiling bij de looppiste en de geluidsoverlast van deze uitbating (...) de goede ruimtelijke ordening in het gedrang (brengen)”.

In die omstandigheden - gelet op het gemotiveerd bezwaar van verzoekende partijen en het andersluidend negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar - diende de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde des te concreter en des te zorgvuldiger te geschieden.

4.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich wat betreft het argument van overbezetting van het terrein beperkt tot de vaststelling dat de carport te beschouwen is als een inherente accommodatie bij de woning en gelegen is in het woongebied met landelijk karakter en dat de stallingen en schuthok voldoen aan de bepalingen van de omzendbrief inzake stallingen voor weidedieren van 25 januari 2002.

De Raad is van mening dat de in de bestreden beslissing opgegeven motieven niet kunnen volstaan in het licht van het onderbouwde negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De omstandigheid dat de carport te beschouwen is als een inherente accommodatie bij de woning, hetgeen door de verzoekende partijen overigens wordt tegengesproken nu deze gebruikt wordt voor de opslag van allerlei materieel in verband met het houden van paarden, zegt immers niets over de bezettingsgraad van het perceel. De overweging

dat de carport gelegen is in het woongebied met landelijk karakter zegt evenmin iets over de bezettingsgraad van het perceel en de ruimtelijke draagkracht (hieruit kan hoogstens worden afgeleid dat de carport verenigbaar wordt geacht met de bestemmingsvoorschriften).

De overweging dat de stallingen en schuthokken voldoen aan de bepalingen van de omzendbrief inzake stalling voor weidedieren van 25 januari 2002 nu deze worden ingericht binnen de huiskavel met een toelaatbare oppervlakte en voldoende graasweiden in de omgeving, hetgeen overigens eveneens door de verzoekende partijen ernstig wordt betwist (zie verder), kan evenmin doorgaan als een concrete en onderbouwde beoordeling van de bezettingsgraad en de ruimtelijke draagkracht van het perceel in het licht van het onderbouwde negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het is niet omdat de stallingen op zich genomen in overeenstemming zouden zijn met het richtkader van de genoemde omzendbrief, dat er geen sprake kan zijn van overbezetting gelet op de totaliteit van de bestaande (vergunde en niet-vergunde) constructies en verhardingen op het perceel.

De zienswijze van de tussenkommende partij dat er bij de beoordeling van de bezettingsgraad en de ruimtelijke draagkracht van het perceel enkel rekening mag worden gehouden met de in de bestreden beslissing vergunde constructies (carport en stallingen) kan daarbij niet worden bijgetreden. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid rekening te houden met de bestaande feitelijke toestand, en zoals blijkt uit de feitelijke uiteenzetting waren er op het perceel een aantal niet vergunde constructies aanwezig (zoals een loop piste en bijhorende verlichting op palen) die niet op de bouwplannen vermeld worden maar in werkelijkheid nog wel aanwezig waren op het ogenblik van de bestreden beslissing. Het spreekt voor zich dat de vergunningverlenende overheid, bij de vraag of de ruimtelijke draagkracht van het perceel al dan niet wordt overschreden door de regularisatie van de desbetreffende constructies, rekening moet houden met de bestaande feitelijke toestand en dus met de op het perceel aanwezige verhardingen en constructies ook al maken deze niet het voorwerp uit van de regularisatieaanvraag. Daarbij merkt de Raad nog op dat, anders dan de tussenkommende partij lijkt aan te nemen, de regularisatieaanvraag niet alleen betrekking heeft op kadastraal perceel ■■■■■ maar ook op het naastgelegen kadastraal perceel ■■■■■ waarop de serre staat die uit de bestreden vergunning werd besloten. Aangezien de tussenkommende partij ook de regularisatie vraagt van de serre op perceel ■■■■■, kan er niet worden volgehouden dat er in dit verband geen rekening mag worden gehouden met de bestaande constructies op laatstgenoemd perceel.

Het door de tussenkommende partij voor het eerst op de openbare terechtzitting van 29 april 2014 bijgebrachte proces-verbaal van vaststelling van Inspectie RWO Oost-Vlaanderen houdende gedeeltelijke vrijwillige uitvoering van het gevorderde herstel in de oorspronkelijke plaats, doet aan het voorgaande geen afbreuk.

Vooreerst moet de Raad vaststellen dat dit stuk reeds dateert 17 november 2013, en dat de tussenkommende partij, wanneer zij van mening was dat dit stuk relevant is bij de beoordeling van het beroep, dit stuk reeds eerder had kunnen bijbrengen, dit met het oog op het vrijwaren van de rechten van de verdediging.

Verder merkt de Raad op dat bij de toetsing van de wettigheid van de door de verwerende partij gemaakte beoordeling de Raad moet uitgaan van de feitelijke en de juridische situatie zoals die bestond op het ogenblik van de bestreden beslissing. De omstandigheid dat *naderhand* de paardenpiste is verwijderd en de serre gedeeltelijk is afgebroken zoals vastgesteld in het proces-verbaal van vaststelling van 7 november 2013, doet dus geen afbreuk aan de hogere vaststelling dat de verwerende partij haar beslissing niet afdoende en zorgvuldig heeft gemotiveerd op het

vlak van de door de verzoekende partijen aangevoerde overdreven terreinbezetting en de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht.

De Raad merkt overigens op dat de tussenkomenende partij spijs haar belofte blijkbaar nog steeds niet is overgegaan tot de verwijdering van de boordstenen van de serre, de lichtmasten, de mesthoop en houtopslag.

Het komt daarbij toe aan de verwerende partij om in heroverweging, na vernietiging van de bestreden beslissing, concreet en zorgvuldig te onderzoeken of er sprake is van overbezetting en of de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden rekening houdende met het inmiddels gedeeltelijk uitgevoerde vrijwillige herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid en kan niet vooruitlopen op deze beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening rekening houdende met de gedeeltelijke verwijdering van een aantal constructies op het perceel.

5.

De Raad stelt verder vast dat niettegenstaande de concrete bezwaren van de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift in het openbaar onderzoek m.b.t. geurhinder, geluidshinder en aantasting van de privacy en niettegenstaande het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin werd gesteld dat er bovenmatige hinder wordt veroorzaakt, de verwerende partij in het bestreden besluit het stilzwijgen bewaart over de aangevoerde hinderaspecten en met geen woord rept over deze bezwaren.

Hoewel de motiveringsplicht niet vereist dat elk argument uit een bezwaar of andersluidend advies punt per punt wordt weerlegd, moet uit de tekst van de bestreden beslissing kunnen worden afgeleid waarom de verwerende partij spijs de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende bezwaren en spijs het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van mening is dat de vergunning toch kan worden verleend.

De stelling van de verwerende partij dat de aangevoerde hinderaspecten “allen gevolgen (zijn) van de exploitatie zoals die in concreto wordt ingevuld door de vergunninghouder” en dat de deputatie hiermee geen rekening diende te houden bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, kan geenszins worden bijgetreden. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO wordt de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die onder meer betrekking hebben op *“hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot”*. Het valt daarbij niet in te zien waarom de verwerende partij geen rekening zou moeten houden met bijvoorbeeld geluidshinder en geurhinder, die nochtans rechtstreeks wordt bepaald door de inplanting van de stallingen in kwestie tot quasi tegen de zijdelingse perceelsgrens en dus de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft. In tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij aanvoert, diende zij deze hinderaspecten dus uitdrukkelijk bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te betrekken. Dit is in casu des te meer het geval aangezien niet blijkt dat de stallingen onderworpen zijn aan een milieuvergunning in het kader waarvan nog een concrete beoordeling van deze hinderaspecten moet gebeuren.

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota wat betreft de aangevoerde zichthinder bijkomende argumenten ontwikkelt, is de Raad van oordeel dat dit post factum motieven betreffen waarmee, onverminderd de vraag of ze desgevallend daadwerkelijk afdoende zijn, geen rekening kan worden gehouden. Enkel de in de bestreden beslissing vervatte motivering kan immers als uitgangspunt genomen worden bij de beoordeling van de wettigheid. Het gaat

derhalve niet op om in de antwoordnota de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uitvoeriger te motiveren dan in de bestreden beslissing het geval was. In de bestreden beslissing beperkt de verwerende partij zich in essentie tot de overweging dat de rechter zijgevel van de stallingen met voorliggende carport “conform en in dezelfde materialen zal afgewerkt worden”, hetgeen evenwel geenszins wegneemt dat de verzoekende partijen nog altijd zicht zullen hebben op een gesloten gevelwand van ongeveer 34 meter langs de zijdelingse perceelsgrens.

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diende de motivering van het bestreden besluit met betrekking tot beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening des te concreter en zorgvuldiger te gebeuren.

Uit de bestreden beslissing kan niet worden afgeleid waarom kan worden afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op het vlak van enerzijds de overdreven terreinbezetting en anderzijds de overmatige hinder die wordt veroorzaakt ingevolge de met het bestreden besluit vergunde carport en stallingen (in het bijzonder geurhinder en geluidshinder).

De conclusie van het voorgaande is derhalve dat het bestreden besluit in de concrete omstandigheden van de zaak geen afdoende motivering bevat aangaande de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

5.

De omzendbrief RO/2002/01 van 25 januari 2002 “met richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve landbouwbedrijven”, geeft zoals de benaming al stelt een *richtkader* voor de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren zonder dat daarmee beroepsbezigheden gepaard gaan of het winstoogmerk voorop staat.

Als dusdanig bevat deze omzendbrief, die overigens niet voor advies werd voorgelegd aan de Afdeling Wetgeving van de Raad van State, geen verordenende bepalingen, zodat de aangevoerde schending van deze omzendbrief op zich niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Dit neemt evenwel niet weg dat, wanneer de verwerende partij de vermeende conformiteit met deze omzendbrief zelf inroept om te argumenteren dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, haar beslissing moet kunnen steunen op in rechte en in feite aanvaardbare motieven. Wanneer er wordt afgeweken van dit richtkader, zal de verwerende partij haar beslissing bijzonder moeten motiveren.

Met de verzoekende partijen moet evenwel worden vastgesteld dat de zienswijze van de verwerende partij dat de stallingen en schuthokken voldoen aan de bepalingen van de omzendbrief feitelijk niet correct is en dat de verwerende partij hierbij niet is voortgegaan op juiste feitelijke gegevens en deze niet correct heeft beoordeeld.

Met name gelden volgens het richtkader van de genoemde omzendbrief bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een stalling voor weidedieren de volgende uitgangspunten (onderlijning toegevoegd):

“ ...

*-bij woningen in lintvormig woongebied (met landelijk karakter) of in agrarisch gebied dient de stalling in principe binnen de huiskavel opgericht te worden en een fysieke*

*eenheid te vormen met de woning of op korte afstand ervan te worden opgericht, binnen de vastgelegde of gebruikelijke bebouwingsgrens (bijvoorbeeld het 50 m diepe woongebied); in dit geval mag het om een permanente stalling gaan;*

*-waar de stalling om ruimtelijke of milieuhygiënische redenen onmogelijk kan worden voorzien bij de woning van de aanvrager, kan een tijdelijke stalling toegestaan worden in de weide van de aanvrager, mits voldaan is aan de principes van ruimtelijke inpasbaarheid en het niet overschrijden van de ruimtelijke draagkracht van het gebied; hierbij wordt gezocht naar een passende inplantingsplaats, aansluitend bij wegenis, bestaande landschapselementen, zoals bomenrijen, beboste percelen, enz.;*

*-de inkadering van de stalling op de gekozen site of in het bewuste landschap wordt vaak bevorderd door een passende, streekeigen beplanting;*

*-de aanvrager moet effectief weidedieren houden, waarvoor de stalling is bestemd; de aanvrager moet voor de dieren over voldoende graasweiden in eigendom, in pacht of in gebruik beschikken; de bewijzen van zowel het hebben van dieren als van voldoende graasweiden alsmede een plan met de aanduiding en de ligging ervan moeten aan het dossier worden toegevoegd;*

*-de omvang van de stalling moet in verhouding zijn tot de aard en het aantal weidedieren waarvoor hij bestemd is en de noodzaak tot stalling; het niet bindend advies van de afdeling Land van AMINAL spreekt zich onder meer uit over dit aspect;*

*-de goede ruimtelijke ordening mag door de gevraagde stalling niet worden geschaad;  
...”*

Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat de stallingen in kwestie diep in het perceel ingeplant worden op relatief grote afstand van de woning (volgens de door de verzoekende partijen bijgebrachte gegevens op 22,83 meter), zodat niet zonder meer kan worden aangenomen dat de stallingen aan de rechter perceelsgrens een “fysische eenheid” vormen met de woning en evenmin “op korte afstand ervan” worden ingeplant, zoals bepaald in het richtkader van de omzendbrief.

In het licht van de door de verzoekende partijen bijgebrachte satellietfoto’s kan de niet onderbouwde bewering van de tussenkomende partij dat de stalling “op enkele meters van de woning” wordt opgericht, niet worden volgehouden.

Verder wordt het niet betwist dat de stallingen langs de rechter perceelsgrens deels gelegen zijn buiten de 50-meter zone van het landelijk woongebied in het agrarisch gebied. Met de a posteriori motivering die de tussenkomende partij biedt voor deze afwijking kan geen rekening worden gehouden, aangezien de formele motiveringsplicht vereist dat in de bestreden beslissing wordt gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het richtkader uit de omzendbrief.

Ten slotte merkt de Raad op dat volgens het richtkader van de genoemde omzendbrief de omvang van de stalling in verhouding moet staan tot het aantal weidedieren waarvoor hij bestemd is. Daarbij stelt de tussenkomende partij dat de plannen om ter plaatse een hippocentrum uit te baten definitief zijn opgeborgen en dat de aanvraag enkel kadert in het particulier houden van een drie- of viertal paarden. Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat het allesbehalve aannemelijk wordt gemaakt dat de stallingen aan de rechter perceelsgrens in die optiek nodig zijn, en dat geenszins blijkt waarom de vergunde stallingen

langs de andere zijde van de woning in dat verband niet voldoende zouden zijn voor het stallen van drie tot vier paarden.

De verwerende partij kon er dan ook niet zonder meer van uitgaan dat de aanvraag voldoet aan de richtlijnen van de omzendbrief, en heeft in de bestreden beslissing niet in concreto gemotiveerd waarom in casu kan worden afgeweken van deze richtlijnen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van tuinaccommodatie en stallingen met uitsluiting van de serre op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Katrien VISSERS

Pieter Jan VERVOORT