

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0484
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0305/A/0298

Verzoekende partijen	1. de heer Marcel VAN CLEYNENBREUGEL 2. mevrouw Kristel EGGERMONT vertegenwoordigd door advocaat Koen DE PUYDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	1. de heer Georges JOORTER 2. mevrouw Ulrike RAHN vertegenwoordigd door advocaten Dirk LINDEMANS en Bert VAN HERREWEGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 januari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 oktober 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar van 23 juni 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een rijhal en afbraak van een afdak op de percelen gelegen te 3110 Rotselaar, Achterheidestraat 46, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, perceelnummer 298r en 298p.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 26 maart 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 24 april 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partijen dienen geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 december 2016.

Advocaat Julie LAUWERS *loco* advocaat Koen DE PUYDT voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Bert VAN HERREWEGHE *loco* advocaat Dirk LINDEMANS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 18 februari 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een rijhal en afbraak van een afdak” op de percelen gelegen te 3110 Rotselaar, Achterheidestraat 46, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, perceelnummer 298r en 298p.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 maart 2014 tot en met 17 april 2014, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 31 maart 2014 ongunstig:

“ ...

Na onderzoek verleent de afdeling het volgende advies:

- *De voorgelegde aanvraag heeft betrekking tot het slopen van een afdak en het bouwen van een rijhal op een site die gesitueerd is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*
- *De rijhal heeft een oppervlakte van 21m x 45m met een nokhoogte van 7,15m. de rijhal sluit aan met de achterzijde van een bestaande stal. Op de site is een open rijpiste aanwezig.*
- *De aanvragers beschikken over 10 merries en fokken 1-2 veulens per jaar.*
- *Na onderzoek kan er uit landbouwkundig standpunt niet worden gesteld dat onderhavige activiteit een volwaardige en leefbare omvang heeft. Bijgevolg is de voorziening van een overdekte rijpiste niet verantwoordbaar.*
- *Met betrekking tot het te slopen afdak is er uit landbouwkundig standpunt geen bezwaar.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 23 juni 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften:

*De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 07/04/1977, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruimte zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de' voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De landschappelijk waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

* Andere zoneringsgegevens van het goed:

Geen.

* Verordeningen:

1) De provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken (goedgekeurd in de provincieraad d.d. 07/06/2005 en goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 19/07/2005).

2) De provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten (goedgekeurd in de provincieraad d.d. 07/06/2005 en goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 19/07/2005).

1) Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke

stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, • infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Watertoets:

Hieromtrent werd geen advies gevraagd.

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag wordt getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het goed ligt in een recent overstroomd gebied en in een effectief overstromingsgevoelig gebied.

Er dient voldaan te worden aan de geldende verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten.

Het goed heeft geen infiltratiegevoelige bodem.

Er worden geen nieuwe verhardingen voorzien.

Er wordt een hemelwaterput van 10.000 l voorzien, een infiltratie van 22.1251 en in hergebruik van het hemelwater.

De bouwheer dient er wel voor te zorgen dat het hemelwater dat terecht komt op de gebouwen en op zijn terreinen ook effectief wordt opgevangen op zijn terreinen. Er mag geen hemelwater nog afgeleid worden naar het openbaar rioleringsstelsel.

Gelet op de voorziene maatregelen dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

...

Advies gemeentelijk Stedenbouwkundig ambtenaar:

** Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:*

Volgens artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de goede ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig 'tegen elkaar afgewogen'. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

De beoordeling houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- Functionele inpasbaarheid en schaal :

Het Departement Landbouw en Visserij Duurzame Landbouwonontwikkeling Vlaams-Brabant heeft een ongunstig advies gegeven aangezien na onderzoek blijkt dat er van uit landbouwkundig standpunt niet kan worden gesteld dat de onderhavige activiteit een volwaardige en leefbare omvang heeft waardoor de overdekte rijhal niet verantwoordbaar is.

De rijhal met zijn 945 m², de zijgevels met een hoogte van 4 m, een nokhoogte van 7,15 m, hebben uiteraard een impact op de omgeving. Gebouwen met een dergelijke omvang zouden kunnen indien ze o.a. bij een volwaardig landbouwbedrijf horen.

- Mobiliteitsimpact:

Er wordt niet gespecificeerd door wie de rijhal zal worden gebruikt zodat ook de invloed op de mobiliteit niet kan worden ingeschat.

- Cultuurhistorische aspecten, gezondheid, bouwdichtheid en veiligheid in het algemeen:

Niet van toepassing.

- Gebruiksgenot en ruimtegebruik:

Dit zal toenemen.

- Bodemreliëf:

Dit zal alleen wijzigen t.h.v. de bebouwing. De aanvraag voorziet alleen een beperkte plaatselijke normalisatie van het maaiveld.

- Hinderaspecten en visueel-vormelijke elementen:

Gelet op de oriëntatie, de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, de voorziene hoogte en de inplanting t.h.v. tuinzones gaan we er van uit dat de belemmering van rechtstreeks zonlicht nog meevalt. Als voorwaarde kan altijd opgelegd worden het zicht op de rijhal naar aanpalende percelen te onttrekken door het aanbrengen van een afdoende groenbeplanting.

- Andere beoordelingscriteria:

Tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 19/03/2014 tot en met 17/04/2014 werd één schriftelijk bezwaarschrift ingediend met 16 handtekeningen. De behandeling van het bezwaarschrift is terug te vinden bij de rubriek openbaar onderzoek.

De brandweer heeft op 27/03/2014 (10036B01W) een voorwaardelijk gunstig advies gegeven.

**Besluit:*

De stedenbouwkundige aanvraag wordt ongunstig geadviseerd om de hierboven vermelde redenen.

BESLUIT

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de weigering af aan de aanvrager omwille van bovenvermelde redenen.

..."

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 26 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 oktober 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10.000l, een infiltratievoorziening met een inhoud van 22.125l en het hergebruik van het hemelwater voor de reiniging van het gebouw, materiaal, voertuigen e.d., het sproeien van het groenscherm en als drinkwater voor de paarden. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater.

Gezien de ligging in een effectief overstromingsgevoelige zone kan gesteld worden dat het innemen van ruimte ten koste van het waterbergend vermogen van de plaats een schadelijk effect kan hebben voor het plaatselijke watersysteem, en bovendien ook de veiligheid van de constructie niet zonder meer gewaarborgd kan worden. In het kader van de watertoets dringen er zich hier dan ook maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. In dat opzicht dient vastgesteld te worden dat er geen bijkomende verhardingen zijn voorzien rondom de rijhal, noch terreinophogingen of ondergrondse constructies. Door een infiltratiegracht te voorzien langs de rijhal kan in alle redelijkheid aangenomen worden dat het hemelwater opgevangen van het dak van de rijhal maximaal op het eigen terrein zal afwateren en de impact van het gebouw op de plaatselijke waterhuishouding beperkt blijft.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikelen 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht:

"De agrarische gebieden zijn bestemd voor 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 verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven."

"De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen."

c) In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wordt een paardenhouderij als voorbeeld aangehaald van een binnen het agrarisch gebied aanvaardbaar para-agrarisch bedrijf, dat minder afgestemd is op de grondgebonden landbouw. Het moet gaan om paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit gericht is op het fokken en/of houden van

paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan. Afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit kunnen ook de aanhorigheden, zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manege, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen, enz. toegelaten worden. Stallen en andere constructies zijn maar toegelaten voor zover de paarden-houderij over een in verhouding tot het aantal paarden staande voldoende oppervlakte aan loopweiden in eigendom of in pacht heeft.

Het oprichten van een nieuw gebouw in agrarisch gebied kan daarnaast ook maar enkel aanvaard worden indien het wordt opgericht in functie van een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf. In de hierboven vermelde omzendbrief wordt gesteld dat bij de beoordeling van de leefbaarheid van de inrichting de normen, opgesteld door de administratie bevoegd voor landbouw, als richtinggevend worden vooropgesteld.

d) Duurzame Landbouwwontwikkeling van het departement Landbouw en Visserij heeft in het voorliggend dossier op 31 maart 2014 een ongunstig advies uitgebracht. De aanvragers beschikken over 10 merries en fokken 1-2 veulens per jaar. Vanuit landbouwkundig standpunt kan niet gesteld worden dat onderhavige activiteit een volwaardige en leefbare omvang heeft en bijgevolg is de voorziening van een overdekte rijpiste volgens Duurzame Landbouwwontwikkeling niet verantwoordbaar.

Dit standpunt kan worden bijgetreden. De oprichting van een overdekte piste kan enkel aanvaard worden bij volwaardige paardenhouderijen van enige omvang. Dit is hier niet het geval. Bij de vergunning voor de paardenstal werd in 2006 door Duurzame Landbouwwontwikkeling reeds gesteld dat het een hobby-activiteit van de aanvragers betreft. De voorliggende aanvraag omvat in feite geen uitbreiding van deze bestaande hobby-activiteit. Het aantal stallingen wordt ook niet uitgebreid, de overdekte piste is veeleer als een aanvullende voorziening te beschouwen bij de bestaande activiteit. Dat het inderdaad ook nu (nog) niet om een volwaardig leefbaar para-agrarisch bedrijf gaat blijkt ook uit het beroepschrift waarin de aanvrager zelf stelt dat er door de rijhal uiteindelijk een beroepsinkomen zou kunnen ontstaan en dat het bedrijf na jaren investering rendabel zou kunnen worden.

e) Aangezien het project niet kadert binnen een volwaardige paardenhouderij kan de voorliggende aanvraag voor de binnenpiste dan ook op dit moment niet bestaanbaar geacht worden met de bestemming van het agrarisch gebied. Gelet op de planologische onverenigbaarheid is de ruimtelijke integratie en de goede plaatselijke ordening slechts een beoordelingselement van ondergeschikt belang. Zij kan de aanvraag niet verantwoorden. In dit opzicht wordt algemeen wel opgemerkt dat de beoordeling naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening des te belangrijker is bij para-agrarische inrichtingen, vermits het begrip 'para-agrarische onderneming' zeer ruim is. Vergunningsaanvragen in functie van een para-agrarisch bedrijf kunnen dan ook vaak vanuit louter oogpunt van de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige bestemming weliswaar toelaatbaar zijn, doch moeten worden afgewezen omdat zij, gelet op hun inplanting, omvang, aard, hinderlijkheid, e.d. niet meer verenigbaar kunnen worden geacht met de goede plaatselijke ordening. Bijkomend moeten aanvragen gelegen binnen een landschappelijk waardevol agrarisch gebied ook aan een esthetisch criterium getoetst worden. Dit houdt volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen in dat de beoogde werken moeten kunnen worden overgebracht met de eisen van landschappelijke bescherming. Het bestaande landschapskarakter moet zoveel mogelijk bewaard worden, er moet bijzondere aandacht besteed worden aan esthetische aspecten, die tot uiting komen in onder andere de architectuur, de materiaalkeuze en de beplantingen.

In het voorliggend dossier kunnen er toch wel vragen gesteld worden naar de grootteorde van de rijhal. Het ontworpen gebouw is dubbel zo breed, dubbel zo diep en 3.00m hoger dan het

bestaande gebouw waartegen wordt gebouwd. Het ontworpen volume is bijna een 8-voud van deze bestaande stalling. De beoogde omvang staat dus toch wel in contrast met de bestaande bebouwing op het betrokken perceel. Ook inzake de inpassing in het bestaande open agrarisch karakter kunnen bedenkingen geformuleerd worden ten gevolge van de omvang van de rijhal. Het beoogde gebouw zou erg zichtbaar zijn vanuit de open Dijlevallei, vanuit de ruimere omgeving dus. Een gepaste materiaalkeuze en landschapsinkleding dringen zich hier zeker op.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- aangezien het voorliggend project niet kadert binnen een volwaardige paardenhouderij kan de aanvraag voor de binnenpiste planologisch niet bestaanbaar geacht worden met de bestemming agrarisch gebied;
- in ondergeschikte orde staat de beoogde omvang van het nieuwe gebouw ook erg in contrast met de bestaande bebouwing op het betrokken perceel; dit bemoeilijkt tevens de noodzakelijke inpassing in het bestaande open agrarisch landschap.

Voorstel van beslissing

- 1) Het beroep van Georges Joorter en Ulrike Rahn, Achterheidestraat 46, 3110 Rotselaar, aanvrager, is ontvankelijk.
- 2) De stedenbouwkundige vergunning inzake het bouwen van een rijhal en afbraak van een afdak, gelegen Achterheidestraat 46 te Rotselaar, kadastraal bekend: afdeling , sectie A, perceelnummer 298r, 298p, weigeren.

...

Na de hoorzitting van 23 oktober 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 23 oktober 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10.000l, een infiltratievoorziening met een inhoud van 22.125l en het hergebruik van het hemelwater voor de reiniging van het gebouw, materiaal, voertuigen e.d., het sproeien van het groenscherm en als drinkwater voor de paarden. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater.

Gezien de ligging in een effectief overstromingsgevoelige zone kan gesteld worden dat het innemen van ruimte ten koste van het waterbergend vermogen van de plaats een schadelijk effect kan hebben voor het plaatselijke watersysteem, en bovendien ook de veiligheid van de constructie niet zonder meer gewaarborgd kan worden. In het kader van de watertoets dringen er zich hier dan ook maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. In dat opzicht dient vastgesteld te worden dat er geen bijkomende verhardingen zijn voorzien rondom de rijhal, noch terreinophogingen of ondergrondse constructies. Door een infiltratiegracht te voorzien langs de rijhal kan in alle redelijkheid aangenomen worden dat het hemelwater opgevangen van het dak van de rijhal maximaal op

het eigen terrein zal afwateren en de impact van het gebouw op de plaatselijke waterhuishouding beperkt blijft. De aanvraag doorstaat de watertoets.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikelen 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht:

"De agrarische gebieden zijn bestemd voor 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 landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen."

Het uitbreiden van een para-agrarisch bedrijf is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

c) In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wordt een paardenhouderij als voorbeeld aangehaald van een binnen het agrarisch gebied aanvaardbaar para-agrarisch bedrijf, dat minder afgestemd is op de grondgebonden landbouw. Het moet gaan om paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit gericht is op het fokken en/of houden van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan. Afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit kunnen ook de aanhorigheden, zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manege, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen, enz. toegelaten worden. 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. Deze omzendbrief geeft duiding bij de interpretatie van het gewestplan maar is geen verordende richtlijn.

d) Duurzame Landbouwwontwikkeling van het departement Landbouw en Visserij heeft in het voorliggend dossier op 31 maart 2014 een ongunstig advies uitgebracht. De aanvragers beschikken over 10 merries en fokken 1-2 veulens per jaar. Vanuit landbouwkundig standpunt kan niet gesteld worden dat onderhavige activiteit een volwaardige en leefbare omvang heeft en bijgevolg is de voorziening van een overdekte rijpiste volgens Duurzame Landbouwwontwikkeling niet verantwoordbaar.

e) Dit standpunt wordt niet bijgetreden door de deputatie. De deputatie beschouwt paardenhouderijen als een duidelijke para-agrarische activiteit, een activiteit die onmiddellijk bij landbouw aansluit en er ruimtelijk en functioneel op afgestemd is. De activiteit is dus in overeenstemming met de bestemming landbouwgebied. De voorliggende aanvraag omvat constructies die deel uitmaken van een para-agrarische activiteit, met name een paardenhouderij. De rijhal staat in functie van dit para-agrarisch bedrijf. De rijpiste is te beschouwen als een aanvullende voorziening bij de bestaande fokactiviteit en bedoeld om het bedrijf verder te professionaliseren. De aanvraag is verenigbaar met de bestemming agrarisch gebied. Aangezien de aanvragers over 10 paarden beschikken is er ook voldaan aan het criterium van bovengenoemde omzendbrief van 1997.

f) Daarnaast dient voor dergelijk para-agrarisch bedrijf ook onderzocht te worden of de inrichting verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zeker voor de bijzondere para-agrarische bedrijven zoals paardenhouderijen is de concrete inplanting binnen het agrarisch gebied van cruciaal belang. Dergelijke bedrijven kunnen slechts toegelaten worden in de delen van het agrarisch gebied, welke vanuit landbouwkundig oogpunt reeds structureel zijn aangetast, zodat hun inplanting de bestaande agrarische bedrijven niet schaadt.

g) In dit geval maakt het betrokken goed deel uit van een kleine cluster van zonevreemde woningen langs de noordzijde van een doodlopende zijtak van de Achterheidestraat en aan de overzijde van de straat is een groter landbouwbedrijf gevestigd met een grootschalige loods en inname van de omliggende gronden voor de opslag van allerlei materiaal en materieel. De 100m-diepe percelen zijn bovendien in gebruik als sterk doorgroende tuinzones bij de voorliggende woningen. Pas daarachter begint opnieuw het open agrarisch landschap, met vooreerst de weilanden van de aanvrager zelf die tot aan de Dijle reiken. De betrokken site is dus niet geïsoleerd gelegen binnen het agrarisch gebied.

h) Daarnaast wordt de beoogde rijhal ingeplant vlak tegen de bestaande stallingen achter de woning, binnen de reeds aangesneden zone van het agrarisch gebied. Het betreft hier dus geen inplanting in een ongerept of actief uitgebaat stuk agrarisch gebied, noch is er sprake van een te diepe insnijding in het omliggend open landschap. Integendeel, door aan te sluiten op de bestaande bebouwing wordt een compact ruimtegebruik beoogd. De voorgestelde inplanting is bijgevolg niet schadelijk voor de agrarische structuur van het groter agrarisch gebied.

i) Het ontworpen gebouw heeft bovendien ook geen overdreven bouwprofiel (kroonlijst- en nokhoogte van 4.00m respectievelijk 7.15m) en wordt uitgevoerd in courante materialen voor landbouwgebouwen, met name staalplaten boven een betonplint en golfplaten als dakafwerking. Door te kiezen voor donkere kleuren, antracietgrijs en zwart, zal het volume bovendien zeker niet 'oplichten' in het landschap maar veeleer minder omvangrijk tonen. De rijhal zal met andere woorden niet storend zijn in de ruime omgeving. De zichtbaarheid op het gebouw blijft erg beperkt.

j) In toepassing ten slotte op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Zo zijn de afstanden tot de zijdelingse perceelgrenzen voldoende groot (4.50m en 12.50m) om de impact op de aanpalende percelen voldoende te beperken. Er is hier geen sprake van een belemmering van zonlicht voor de naastliggende woningen. Evenmin wordt er ingrijpend geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van het project staat volgens de deputatie in verhouding tot de grootte-orde van de betrokken paardenhouderij. De aanvraag heeft geen noemenswaardige impact op de mobiliteit, het aantal verkeersbewegingen bij dergelijk type van paardenhouderij blijft erg beperkt.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorliggende aanvraag kadert binnen een para-agrarisch bedrijf, met name een paardenhouderij met 10 paarden, en is bijgevolg bestaanbaar met de planologische bestemming agrarisch gebied;
- daarnaast is de aanvraag ook verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van het gebied;

- het betrokken goed maakt deel uit van een kleine cluster van zonevreemde woningen langs de noordzijde van de doodlopende zijtak van de Achterheidestraat en met de voorgestelde inplanting wordt maximaal aangesloten op de bestaande bebouwing;
 - het project schaadt de agrarische structuur van het gebied bijgevolg niet; evenmin zal de beoogde rijhal door het gekozen bouwprofiel en materiaalgebruik storend zijn in de betrokken omgeving.
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij werpt als exceptie op dat de verzoekende partijen een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad beogen, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

2.

De verzoekende partijen antwoorden dat de middelen niet beogen om de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij te doorkruisen. Met de middelen verzoeken ze de Raad om een interne en externe wettigheidscontrole door te voeren van de bestreden beslissing, meer bepaald om na te gaan of de vergunning is verleend in strijd met de gewestplanvoorschriften (eerste middel), de bepalingen betreffende de watertoets (tweede middel) en de voorschriften aangaande de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (derde middel).

Beoordeling door de Raad

De Raad spreekt zich overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de Raad vaststelt dat de vergunningsbeslissing strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, vernietigt hij deze beslissing.

Dit betekent dat de Raad enkel over een vernietigingsbevoegdheid beschikt, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij en zich dus beperkt tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen bestreden beslissing.

Het door de verzoekende partijen ingesteld beroep strekt tot de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij houdende de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning.

Zoals uit de beoordeling ervan blijkt, strekken de ingeroepen middelen, anders dan de verwerende partij voorhoudt, niet tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen steunen hun belang op artikel 4.8.11, §1 VCRO als personen die hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing. Ze verwijzen naar rechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat verzoekende partijen die eigenaars of bewoners zijn van een pand of perceel dat gelegen is in de onmiddellijke nabijheid van het perceel waarvoor een vergunning werd afgegeven, alleen daardoor reeds getuigen van het wettelijk vereiste belang.

De verzoekende partijen verwijzen naar luchtfoto's met de ligging van hun woningen ten opzichte van de te bouwen rijhal. Ze stellen dat de afstand van deze rijhal tot de perceelsgrenzen aan beide zijden miniem is, zodat hinder onvermijdelijk is. In de omschrijving van de hinder en nadelen die ze menen te kunnen ondervinden, vermelden ze wateroverlast, geluidshinder, stofhinder, een bijkomende mobiliteitsimpact op de smalle doodlopende straat, de visuele impact van de hal die met een nokhoogte van 7,15m hoog boven de horizon zal uitsteken in een verder uitgestrekt landschap en de belemmering van het zonlicht op het perceel van verzoekende partijen.

2.

De tussenkomende partijen betwisten het belang in hoofde van de verzoekende partijen. Ze stellen dat het door de verzoekende partijen ingeroepen belang geen specificatie bevat van de aard, de omvang en het rechtstreekse of onrechtstreekse karakter van de persoonlijk door de verzoekende partijen geleden hinder veroorzaakt door de bestreden beslissing. Bij afwezigheid van enig concreet gegeven voldoet het ingeroepen belang niet aan het vereiste van een voldoende waarschijnlijk belang.

Tevens verwijzen de tussenkomende partijen naar de rechtspraak van de Raad die stelt dat de hoedanigheid van aanpalende eigenaar of bewoner onvoldoende is om belang te hebben.

Wat de aangevoerde wateroverlast betreft, stellen de tussenkomende partijen dat de bewijswaarde van de voorgelegde foto's, die genomen zijn om de zogenaamde wateroverlast of waterverzadiging aan te tonen, hoogst betwistbaar is. De ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied is op zich niet voldoende om het vereiste belang te aanvaarden. Het water zal worden opgevangen in extra regenputten. Het water dat vroeger door de grond werd opgevangen, zal worden hergebruikt en wordt niet afgeleid naar andere percelen.

De tussenkomende partijen stellen dat het betoog inzake geluids- en stofhinder onjuist is en gebaseerd op verkeerde uitgangspunten. De rijpiste bestaat reeds. Het is de bedoeling van de aanvraag om die piste te overkappen. Het valt niet in de zien hoe een dit soort van overkapping voor bijkomende geluids- en stofhinder zal zorgen, daar zij net tot doel heeft die hinder te beperken.

De stellingname dat het recreatief gebruik zal stijgen met als gevolg bijkomende mobiliteitsimpact, is volgens de tussenkomenende partijen eveneens gesteund op verkeerde uitgangspunten. De rijpiste bestaat reeds en wordt overkapt. Dit zal niet tot enige bijkomende mobiliteitsimpact zorgen. De rijhal is trouwens niet bereikbaar voor vrachtwagens of trailers, noch is er parkeergelegenheid.

Ook de argumentatie over de visuele impact wordt weerlegd door de tussenkomenende partijen. Met een nokhoogte van 7,15 meter behoort de rijhal tot een van de lagere gebouwen in de straat. De woningen van de verzoekende partijen zijn zelf zeker 8 meter hoog. Het valt ook niet in te zien in welk opzicht het zicht van de tweede verzoekende partij wordt belemmerd door een rijhal die zich op minstens 60 meter afstand bevindt van haar perceel. De foto's die bij het verzoekschrift worden gevoegd zijn zeer betwistbaar, zeer onduidelijk en geven niet aan op welke plaats deze exact werden genomen, zodat deze niets concreet aantonen.

De afstanden van de betrokken percelen ten opzichte van de rijhal zijn zeer groot. De verzoekende partijen tonen geenszins aan op welke wijze op dergelijke afstanden er enige visuele impact zou kunnen blijken.

De tussenkomenende partijen betwisten tevens de aangevoerde belemmering van het zonlicht. De tuin van de eerste verzoekende partij is een bos met bomen van meer dan tien meter hoog. De zonlichtbelemmering is dus niet afkomstig van gebouwen van de tussenkomenende partijen. De zonlichtbelemmering voor de tweede verzoekende partij is afkomstig van de tegenoverliggende landbouwhangaar en de nieuwe, meer dan tien meter hoge woning.

De verzoekende partijen maken niet concreet aannemelijk dat zij door het gevraagde hinder of nadelen kunnen ondervinden, zodat zij geen belang hebben bij het ingestelde beroep.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat ze als aanpalende burens over voldoende belang beschikken. De hinderaspecten die ze in het verzoekschrift hebben opgeworpen kunnen geenszins aangemerkt worden als een *actio popularis*.

Het is onmogelijk om te ontkennen dat de bouw van een rijhal met een oppervlakte van 945m² en een nokhoogte van 7,15m geen visuele impact zal hebben op de naburen. De bewering van tussenkomenende partij dat *“de afstanden van de verschillende percelen ten opzichte van de rijhal zeer groot zijn”* is onbegrijpelijk nu alle percelen aan elkaar grenzen. Het is niet dienstig om te verwijzen naar de hoogtes van de woningen van verzoekende partijen. De rijhal zal zich in de tuinzone bevinden, die principieel niet wordt bebouwd. Vanuit de woningen en tuinen van verzoekende partijen zal deze rijhal dan ook sterk zichtbaar zijn. Het uitzicht dat de verzoekende partijen genieten op de achterliggende weilanden zal worden tenietgedaan. Het is eveneens onmogelijk om te ontkennen dat de bebouwing van het perceel (meer dan 50%) geen impact kan hebben op het waterbergend vermogen van dit perceel.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij 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 ondervinden of kunnen ondervinden.

2.

In hun verzoekschrift situeren de verzoekende partijen hun percelen ten aanzien van het betrokken bouwperceel. Zij illustreren hun verzoekschrift aan de hand van een luchtfoto met daarop de aanduiding van hun respectievelijke percelen ten aanzien van het bouwperceel van de tussenkomende partijen. Hieruit blijkt dat de eerste en tweede verzoekende partij bewoners zijn van respectievelijk het rechter en linker aanpalende perceel. De tussenkomende partijen betwisten overigens niet dat de verzoekende partijen wonen waar ze stellen te wonen.

De verzoekende partijen maken in hun uiteenzetting in het verzoekschrift ook voldoende aannemelijk dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de oprichting van de vergunde rijhal. Er kan aangenomen worden dat het oprichten van de rijhal minstens visuele hinder kan veroorzaken.

De verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het gewestplan Leuven goedgekeurd bij KB van 7 april 1977, de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), het artikel 11 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten in eerste instantie uiteen dat het agrarisch gebied op grond van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit bestemd is voor landbouw in de ruime zin. De aanvraag heeft volgens de verzoekende partijen betrekking op louter recreatieve activiteiten die niet in agrarisch gebied thuishoren. De verwerende partij gaat er volgens de verzoekende partijen foutief van uit dat de aangevraagde constructie deel uitmaakt van een paardenfokkerij en/of -houderij, terwijl de tussenkomende partijen geenszins professionele paardenfokkers zijn en het vaststaat dat zij louter hobbyisten zijn.

De verzoekende partijen voeren concreet aan dat de tussenkomende partijen geen professionele activiteiten uitoefenen die aan een paardenhouderij of -fokkerij kunnen gelinkt worden. De eerste tussenkomende partij is reeds gepensioneerd en de tweede tussenkomende partij oefent elders

haar beroep uit. Het gaat evenmin om een bijberoep nu ze niet over een btw-nummer op dit adres beschikken.

Verder wijzen de verzoekende partijen op een schrijven van de tussenkomende partijen waarin zij verklaren dat zij beschikken over elf paarden, maar dat drie paarden zich elders bevinden. Dit maakt dat op de huidige locatie reeds niet voldaan wordt aan het minimum aantal van tien paarden zoals vermeld in de Omzendbrief van 8 juli 1997.

De verzoekende partijen voeren aan dat nergens uit blijkt dat deze paarden effectief getraind en gefokt worden. Er wordt geen melding gemaakt van enige eigendomsbewijzen van paarden met chipnummer en mutatiedocument, geen wedstrijdresultaten of nog bewijs van ervaring of scholing in de paardensector (diploma's, bewijs fokresultaten, wedstrijdresultaten als trainer of als ruiter). Het volstaat geenszins dat op hobbyniveau één à twee paarden per jaar gefokt worden en paarden zadelmak gemaakt worden om te kunnen spreken van een (para-)agrarische activiteit. Dergelijke activiteiten kunnen niet als bedrijfsactiviteiten worden aangemerkt. Het houden van weidedieren als hobby, los van enige agrarische activiteit, is in strijd met art. 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit.

De verzoekende partijen stellen dat minstens door de verwerende partij niet afdoende is gemotiveerd waarom het aangevraagde in overeenstemming is met het Inrichtingsbesluit. De verwerende partij had op grond van feiten moeten nagaan of de aard van de geplande activiteiten wel in agrarisch gebied thuishoren. Evenwel blijkt niet uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij grondig is nagegaan welke activiteiten er op het perceel van de aanvraag worden uitgeoefend. Overeenkomstig de motivering in de bestreden beslissing zou het volstaan het dat aanvragers beschikken over tien paarden en zeer kleinschalige fokactiviteiten uitvoeren om als "para-agrarisch" te worden bestempeld. Dit is echter een verkeerde lezing van de Omzendbrief van 8 juli 1997. Het is duidelijk dat met de effectieve kwalificatie van het bedrijf te weinig rekening is gehouden. Door de feiten niet of onvoldoende na te gaan, heeft de verwerende partij tevens het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

In tweede instantie moet volgens de verzoekende partijen een beoordeling gemaakt worden omtrent het leefbaar karakter van het bedrijf. Voor zover de activiteiten van de tussenkomende partijen als (para-)agrarisch zouden kunnen worden gekwalificeerd, moet de aanvraag alsnog afgewezen worden omdat het bedrijf geenszins leefbaar is. Overeenkomstig het advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling staat het vast dat de constructie geen deel uitmaakt van een leefbaar landbouwbedrijf dat in het agrarisch gebied kan worden toegelaten. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was van oordeel dat de activiteiten van aanvragers niet behoren tot een volwaardig leefbaar para-agrarisch bedrijf. Nergens in de bestreden beslissing wordt dit aspect in rekening genomen. Nochtans volgt uit artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit dat enkel onderdelen van een leefbaar bedrijf in agrarisch gebied kunnen worden toegelaten. De verzoekende partijen wijzen op het gebrek aan btw-nummer, diploma's of enige bereikte resultaten. Voorts dient ook in navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gewezen te worden op de bevestiging hiervan door de tussenkomende partijen in het beroepschrift waar ze stellen dat het bedrijf na jaren investering rendabel zou kunnen worden. Impliciet volgt hieruit dat het bedrijf niet rendabel is. De verzoekende partijen stellen dat de richtnorm voor een leefbare paardenfokkerij de aanwezigheid is van 20 fokmerries op het bedrijf met een jaarlijkse aanwas van 12 à 13 veulens.

De verzoekende partijen verwijzen naar rechtspraak die oordeelt dat op basis van de gegevens van het dossier in redelijkheid moet worden nagegaan of de aanvraag geen voorwendsel is om een gebouw op te richten in strijd met de bestemming van het gewestplan. Minstens is de

bestreden beslissing op dit punt onvoldoende gemotiveerd en ontbeert het elke zorgvuldigheid. Dit maakt dan ook eveneens een schending uit van het redelijkheidsbeginsel.

In derde instantie dient volgens de verzoekende partijen ook de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te worden nagegaan op grond van art. 11.4.1 Inrichtingsbesluit. Zoals verder uitgewerkt wordt in het derde middel van onderhavig verzoekschrift, staat het vast dat de verenigbaarheid van het aangevraagde niet kan worden weerhouden. Het bestaan van een zonevreemde cluster in agrarisch gebied kan geenszins verantwoorden dat een rijhal met wedstrijdafmetingen voor hobby-doeleinden ingeplant wordt op het resterende bouwvrije gedeelte van het terrein van de aanvragers.

Dit geldt des te meer gelet op de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied waarvoor bijkomende beperkingen gelden op grond van artikel 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit opdat het aangevraagde op een esthetisch verantwoorde manier kan inpassen in de omgeving. De verzoekende partijen zetten uiteen dat overeenkomstig artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit in het landschappelijk waardevol gebied handelingen mogen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. In de bestreden beslissing neemt de verwerende partij aan dat er wel degelijk een impact is op de omgeving, maar dat deze door de bestaande cluster “aanvaardbaar” is, mede door het materiaalgebruik waardoor de rijhal “minder zou oplichten”. Los van de juistheid van deze interpretatie, volgt hieruit dat de hal wel degelijk een aanzienlijk impact heeft en dus in strijd is met artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit. Het volstaat ook geenszins om te verwijzen naar het bestaande agrarisch bedrijf aan de overzijde van de straat. Dit is ten eerste een volwaardig landbouwbedrijf in overeenstemming met artikel 11 Inrichtingsbesluit. Ten tweede is dit niet gelegen aan de zelfde zijde van de straat waardoor het bestaan van dit bedrijf geenszins een vrijeleide is om aan de overzijde eveneens een grote hal te plaatsen.

De verzoekende partijen verwijzen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die stelt dat het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk bewaard moet worden en bijzondere aandacht besteed moet worden aan esthetische aspecten. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt vast dat het ontworpen volume bijna een achtvoud is van deze bestaande stalling en dat deze omvang in contrast staat met de bestaande bebouwing op het betrokken perceel. Ook inzake de inpassing in het bestaande open agrarisch karakter kunnen bedenkingen geformuleerd worden ten gevolge van de omvang van de rijhal. Het beoogde gebouw zou erg zichtbaar zijn vanuit de open Dijlevallei. De verzoekende partijen besluiten dat de verwerende partij onvoldoende is nagegaan welke impact de rijhal heeft op het open landschap, minstens haar standpunt onvoldoende heeft gemotiveerd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht en hierbij tot de conclusie is gekomen dat de aanvraag wel degelijk betrekking heeft op een para-agrarisch bedrijf. Een paardenhouderij is immers een duidelijke para-agrarische activiteit, zijnde een activiteit die onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er ruimtelijk en functioneel op afgestemd is.

De verwerende partij verwijst naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. In deze omzendbrief wordt een paardenhouderij als voorbeeld aangehaald van een binnen het agrarisch gebied aanvaardbaar para-agrarisch bedrijf. Het moet gaan om paardenhouderijen met minstens tien paarden, waarbij de hoofdactiviteit gericht is op het fokken en/of houden van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan. De rijpiste is te beschouwen als een aanvullende

voorziening bij de bestaande fokactiviteit en de bedoeling ervan is om het bedrijf verder te professionaliseren. Voorts heeft de verwerende partij bij haar onderzoek nog vastgesteld dat de aanvragers over tien paarden beschikken en één à twee veulens per jaar fokken, zodat er ook voldaan is aan het criterium van de omzendbrief van 18 juli 1997 en er niet over een loutere hobbyactiviteit kan worden gesproken.

Daarnaast heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing ook afdoende en zorgvuldig onderzocht of de aangevraagde inrichting verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, temeer het goed in kwestie gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij vastgesteld dat de aangevraagde inplanting niet schadelijk is voor de agrarische structuur van het groter agrarisch gebied (deel van kleine cluster van zonevreemde woningen, geen inplanting in een ongerept of actief uitgebaat stuk agrarisch gebied, en geen diepe insnijding in omliggend open landschap), en dat de zichtbaarheid van het gebouw in de omgeving erg beperkt blijft, zodat de aangevraagde inrichting wel degelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing werd uitdrukkelijk, afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet en precies gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is de verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen.

Verder stelt de verwerende partij dat er geen sprake is van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De verwerende partij stelt dat ze de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, de aanvraag en de bestaande omliggende omgeving zorgvuldig heeft beoordeeld, haar beslissing voldoende juridisch heeft gemotiveerd, en op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht heeft kunnen krijgen op de aanvraag en dus in redelijkheid een gefundeerde beslissing heeft kunnen nemen.

Tenslotte schendt de bestreden beslissing volgens de verwerende partij evenmin het redelijkheidsbeginsel. De bestreden beslissing komt, in het licht van de vermelde motieven, geenszins als onredelijk voor, doch uit de bestreden beslissing blijkt daarentegen op ontegensprekelijke wijze dat verwerende partij in alle redelijkheid tot de genomen beslissing is gekomen.

3.

De tussenkomenende partijen merken op dat het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van het door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschrift, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning, al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De overheid die beslist over een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, dient na te gaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, met andere woorden of, aan de hand van de ingediende bouwplannen of andere voorgelegde stukken in redelijkheid kan worden aangenomen dat het in de ontworpen bouwwerken onder te brengen bedrijf geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet thuis hoort in een agrarisch gebied.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit, noch enige andere bepaling, definiëren het begrip ‘para-agrarisch bedrijf’. Bij ontstentenis van een nadere omschrijving ter zake kan worden aangenomen dat deze term in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen en daaronder moet worden verstaan bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is.

Het al dan niet professioneel karakter van het bedrijf is dan ook geenszins relevant. In voorkomend geval zou een bijkomende voorwaarde worden toegevoegd aan het Inrichtingsbesluit. Ook het minimum aantal van tien paarden zoals omschreven in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen is niet relevant.

De bedoelde bepaling van het Inrichtingsbesluit moet vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden bekeken en niet vanuit landbouw-economisch oogpunt. Om inpasbaar te zijn in de bestemming agrarisch gebied, volstaat de vaststelling dat de bewuste activiteiten niet bedoeld zijn als voorwendsel om de gewestplanbestemming te omzeilen.

Bovendien heeft de omzendbrief geen verordenende kracht, en het aanvoeren van een schending ervan kan derhalve niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren heeft de verwerende partij wel degelijk nagegaan op basis van het volledige aanvraagdossier of er sprake is van een “para-agrarische” activiteit. Zo wordt in de verklarende nota bij de aanvraag meer informatie gegeven in verband met de hoofdfunctie van het goed, in de beschrijvende toelichting wordt nog meer informatie gegeven met betrekking tot de paarden en de activiteiten, en worden de nodige documenten aangeleverd met betrekking tot de paarden op het vlak van inschrijvingsbewijzen, dekbewijzen en mutatiedocumenten. Een inrichting, zoals de gevraagde, die louter dient voor het fokken en verzorgen van dieren, past binnen de agrarische context. De door de tussenkomende partijen uitgeoefende activiteiten passen hier volledig in. De Raad van State oordeelde reeds zeer duidelijk dat een paardenhouderij moet worden aanvaard in agrarisch gebied.

De tussenkomende partijen verwijzen naar rechtspraak die oordeelt dat artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit het bestaan van een volwaardig leefbaar bedrijf niet als expliciete voorwaarde stelt bij de oprichting van de “voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen”, maar enkel voor de oprichting van de woning van de exploitanten of van een verblijfsgelegenheden. De omzendbrief van 8 juli 1997 stelt daarenboven als richtsnoer voor de toepassing van het Inrichtingsbesluit expliciet dat de leefbaarheid van het bedrijf geen determinerend criterium vormt voor de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied.

De leefbaarheid kan dus een beoordelingscriterium vormen, maar is zeker geen determinerend criterium. Bovendien zou een te restrictieve beoordeling van de leefbaarheid een schending kunnen inhouden van de vrijheid van handel en nijverheid – thans neergelegd in het wetboek van 28 februari 2013 van economisch recht, boek II, titel III – in zoverre zou worden geoordeeld dat een persoon zou worden geweigerd om toekomstperspectieven uit te werken teneinde op termijn een leefbaar bedrijf te bekomen.

Volgens de tussenkomende partijen staat het in elk geval vast dat het gaat om een werkelijk para-agrarisch bedrijf.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt duidelijk waarom de verwerende partij is afgeweken van die beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling.

Van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel of het redelijkheidsbeginsel zou hier hoogstens sprake kunnen zijn indien zou blijken dat de verwerende partij niet is uitgegaan van een volledige en correcte feitenvinding. Maar zoals blijkt uit het dossier is ook dat hier niet het geval, minstens maken de verzoekende partijen zulks niet aannemelijk in hun verzoekschrift. Ook de kritiek vanuit het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel is daarom ongegrond.

In landschappelijk waardevol agrarisch gebied dient de verwerende partij bovendien rekening te houden met de voorschriften van artikel 15.4.6 van het Inrichtingsbesluit. De bestreden beslissing dient met betrekking tot het esthetisch criterium de motieven aan te geven op grond waarvan geoordeeld wordt waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt en een formele motivering te bevatten betreffende de verenigbaarheid van de constructies met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De verwerende partij heeft volgens de tussenkomende partijen bij haar beoordeling daadwerkelijk, concreet en zorgvuldig onderzocht of het voorwerp van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning verenigbaar is met de schoonheidswaarde van het landschap. De verwerende partij heeft hiermee het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beantwoord en weerlegd. De verzoekende partijen hebben hierover weliswaar een andere mening, maar zij tonen geenszins aan dat de beoordeling kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat de stelling van de verwerende partij dat een paardenhouderij duidelijk een para-agrarische activiteit is, dient te worden verworpen. Uiteraard kan niet elke activiteit waarbij paarden gehouden worden als para-agrarisch worden omschreven. De verzoekende partijen verwijzen naar rechtspraak van de Raad die stelt dat het houden van paarden als hobbyactiviteit niet valt binnen de gewestplanvoorschriften voor agrarische gebieden en dat de oprichting van een stal voor recreatief gebruik in agrarisch gebied zodoende niet mogelijk is.

De verwerende en tussenkomende partijen slagen er volgens de verzoekende partijen niet in aan te tonen waaruit het “beroepskarakter” van de activiteiten van de tussenkomende partijen volgt. Enige bewijzen van professionele fok- of trainingsactiviteiten zijn niet overgemaakt, laat staan onderzocht. Uit de brief van de tussenkomende partijen aan de omwonenden is te lezen dat “de rijhal niet als bron van inkomen [dient] en integraal [wordt] betaald.” Er is dus geen sprake van enig beroepsmatig karakter.

Bovendien wordt evenmin in de antwoordnota aangetoond op welke wijze het bedrijf “leefbaar” is. Op deze wijze kan dan ook niet nog verder agrarisch gebied ingenomen worden om een op heden niet-leefbaar bedrijf verder uit te bouwen. Dit gaat lijnrecht in tegen de achterliggende gedachte van art. 11.4.1 Inrichtingsbesluit. Het agrarisch gebied kan enkel en alleen ingenomen worden door een para-agrarische activiteit indien deze reeds leefbaar is.

Tot slot kan verwerende partij evenmin staven waarom de overdekte rijpiste esthetisch verantwoord is nu deze het volledige achterliggende weiland aan de Dijlevlakte aan het zicht onttrekt. Nochtans is dit gebied uitdrukkelijk aangeduid als “landschappelijk waardevol agrarisch gebied”. Evenmin is aan de verstrengde motiveringsplicht voldaan nu de bestreden beslissing afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dat de zichtbaarheid op deze constructie beperkt zou blijven is ongeloofwaardig en duidt op een onzorgvuldige beoordeling van de aanvraag.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

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

Artikel 15.4.6.1. van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.”

De vergunningverlenende overheid die over een aanvraag met betrekking tot een rijhal voor paarden in agrarisch gebied oordeelt, dient na te gaan 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 dient de vergunningverlenende overheid, ongeacht de kwalificatie die de aanvrager aan de constructie heeft toebedeeld, na te gaan wat het werkelijk gebruik ervan is en dient zij, daarop steunende, de aanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid te toetsen.

Meer bepaald komt het aan de verwerende partij toe om, alle gegevens van het dossier in ogenschouw genomen, het zwaartepunt van de activiteiten van de aanvrager te bepalen en in het licht daarvan na te gaan of de aangevraagde rijhal zal dienen voor (para-)agrarische activiteiten dan wel voor recreatie. Constructies voor het houden van paarden als louter recreatief gebruik horen in beginsel niet thuis in agrarisch gebied, ook niet indien dit gebruik louter privé zou zijn en niet (mede) gericht op derden.

2.

De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling heeft haar ongunstig advies op volgende elementen gesteund: de rijhal heeft een oppervlakte van 21m x 45m met een nokhoogte van 7,15m; de rijhal sluit aan met de achterzijde van een bestaande stal; op de site is een open rijpiste aanwezig; de aanvragers beschikken over tien merries en fokken een à twee 2 veulens per jaar. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling besluit dat de gevraagde rijpiste vanuit landbouwkundig oogpunt niet verantwoordbaar is.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar treedt het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling bij en stelt dat in het kader van een eerder vergunningsdossier voor deze site en met betrekking tot de bouw van de paardenstal in 2006, reeds werd gesteld dat het een hobby-activiteit van de aanvragers betreft en dat de huidige aanvraag thans veeleer een aanvullende voorziening hierbij is.

In zoverre de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op grond van de bovenstaande elementen de aanvraag negatief adviseren wat betreft

de bouw van de rijhal om reden dat deze niet kadert binnen een volwaardige agrarische of para-agrarische paardenhouderij, is deze beoordeling niet kennelijk onredelijk.

3.

De verwerende partij is weliswaar niet gebonden door de negatieve adviezen van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar wanneer zij afwijkt van deze negatieve adviezen vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

In deze zaak volstaat de verwerende partij met de motivering:

“ ...

De deputatie beschouwt paardenhouderijen als een duidelijke para-agrarische activiteit, een activiteit die onmiddellijk bij landbouw aansluit en er ruimtelijk en functioneel op afgestemd is. De activiteit is dus in overeenstemming met de bestemming landbouwgebied. De voorliggende aanvraag omvat constructies die deel uitmaken van een para-agrarische activiteit, met name een paardenhouderij. De rijhal staat in functie van dit para-agrarisch bedrijf. De rijpiste is te beschouwen als een aanvullende voorziening bij de bestaande fokactiviteit en bedoeld om het bedrijf verder te professionaliseren. De aanvraag is verenigbaar met de bestemming agrarisch gebied. Aangezien de aanvragers over 10 paarden beschikken is er ook voldaan aan het criterium van bovengenoemde omzendbrief van 1997.

...”

Vooreerst moet opgemerkt dat de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, geen verordenend karakter heeft, zodat de inhoud van deze omzendbrief niet kan worden aangewend als grondslag om de betreffende aanvraag te vergunnen. De bedoelde omzendbrief kan immers geen regels toevoegen aan de bestaande regelgeving, noch van de bestaande regelgeving afwijken.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij er weliswaar een andere visie op na houdt dan de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling en de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, maar hieruit blijken niet de motieven op grond waarvan de verwerende partij, in weerwil van de andersluidende adviezen, in redelijkheid tot het besluit kon komen dat de aanvraag wel degelijk kadert in de exploitatie van een para-agrarisch bedrijf, zoals vermeld in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit.

Anders dan de verwerende partij lijkt aan te nemen, is immers de kwalificatie als paardenhouderij, in de zin van het houden van meerdere paarden, op zichzelf niet voldoende om bestaanbaar te zijn met de bestemming agrarisch gebied, aangezien in dergelijke bestemmingsgebieden enkel paardenhouderijen toegelaten kunnen worden in zover de ontwikkelde activiteiten in hoofdzaak een (para-)agrarisch bedrijfskarakter hebben en niet wanneer ze in hoofdzaak gericht zijn op recreatie. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij er vrijwel per definitie van uitgaat dat de aanvraag als paardenhouderij een para-agrarisch bedrijf is, zonder evenwel concreet te onderzoeken of de ter plekke ontplooid activiteit een werkelijke para-agrarische bedrijfsactiviteit betreft en niet in hoofdzaak het houden van (tien) paarden voor recreatiedoeleinden.

In het licht van de andersluidende adviezen van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is de motivering in de bestreden beslissing duidelijk ontoereikend.

4.

De verzoekende partijen kunnen echter niet gevolgd worden waar ze stellen dat het leefbaarheids criterium een afzonderlijke en bijkomende voorwaarde is die vereist dat de activiteit niet enkel een para-agrarisch bedrijf is, maar als bijkomende vereiste zou stellen dat dit bedrijf bovendien ook rendabel moet zijn. Volgens de verzoekende partijen is hieraan niet voldaan en zouden de tussenkomen partijen zelf erkennen dat het een (nog) niet rendabel bedrijvigheid betreft.

Nog afgezien van het argument van de tussenkomen partijen dat artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit het bestaan van een volwaardig leefbaar bedrijf niet als expliciete voorwaarde stelt bij de oprichting van de “voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen” maar uitsluitend voor de oprichting van de woning van de exploitanten of van verblijfsgellegenheid, dient te worden vastgesteld dat het begrip “leefbaar” bedrijf niet vanuit een economisch perspectief kan worden ingevuld en integendeel vanuit stedenbouwkundig oogpunt moet beoordeeld worden, in samenhang met het onderzoek of de aanvraag kadert in een werkelijk (para-) agrarisch bedrijf.

Het begrip “leefbaar bedrijf” in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit is immers gebonden aan de uitvoering en de toepassing van de wetgeving inzake stedenbouw en kan dus niet worden uitgelegd in de zin van “economisch leefbaar bedrijf”. Voor de toepassing van deze bepaling moet de vergunningverlenende overheid nagaan of het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk (para-) agrarisch bedrijf gaat, en of met andere woorden het geen verdoken aanvraag betreft om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuishoort.

Zoals in het vorige randnummer vastgesteld is, blijkt uit de bestreden beslissing niet dat de verwerende partij afdoende heeft onderzocht of het om een werkelijk agrarisch of para-agrarisch bedrijf gaat en is de motivering terzake in de bestreden beslissing ontoereikend in het licht van de andersluidende adviezen van de afdeling Duurzame Landbouwkundig ontwikkeling en de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar.

5.

Bovendien is de aanvraag gelegen in landschappelijk waardevol gebied. Overeenkomstig artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit geldt in deze gebieden een bijkomend esthetisch criterium dat erop gericht is de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar te brengen.

Met betrekking tot het esthetisch criterium dient de bestreden beslissing bijgevolg de motieven aan te duiden op grond waarvan geoordeeld wordt waarom de aanvraag de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang brengt en een formele motivering te bevatten betreffende de verenigbaarheid van de constructies met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze motieven moeten in feite juist en in rechte pertinent zijn. Ze moeten duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.

De bestreden beslissing bevat geen uitdrukkelijke motivering met betrekking tot het esthetisch criterium, terwijl dit nochtans een essentieel beoordelingscriterium is voor een aanvraag die betrekking heeft op de bouw van een nieuwe constructie in een landschappelijk waardevol gebied.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing dat “*het uitbreiden van een para-agrarisch bedrijf niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied*”. Deze summiere motivering is nietszeggend en bevat geen enkele concrete beoordeling van het esthetisch criterium. Deze motivering kan dus

niet als een afdoende motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met het landschappelijk waardevol gebied worden opgevat.

De verwerende partij motiveert vervolgens dat de inrichting verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening om reden dat de aanvraag gelegen is in een kleine cluster van zonevreemde woningen langs de noordzijde van een doodlopende zijtak van de Achterheidestraat en tegenover een landbouwbedrijf met een grootschalige loods, dat de rijhal voorts wordt ingeplant vlak tegen de bestaande stallingen achter de woning, binnen de reeds aangesneden zone van het agrarisch gebied waarbij een compact ruimtegebruik wordt beoogd en de inplanting bijgevolg niet schadelijk is voor de agrarische structuur, dat de rijhal bovendien geen overdreven bouwprofiel heeft en dat door de specifieke kleurkeuze (antracietgrijs) het volume niet zal “oplichten” in het landschap maar veeleer minder omvangrijk tonen.

Het reeds aangetaste karakter van de omgeving kan evenwel geen reden zijn om het landschappelijk waardevolle karakter van het betrokken agrarisch gebied nog verder aan te tasten en kan niet ingeroepen worden om de verenigbaarheid met de schoonheidswaarde van het landschap te verantwoorden. De aanwezigheid van reeds bestaande bebouwing in het landschap betekent immers niet dat de schoonheidswaarde van het landschap niet verder moet beschermd worden.

Het motief dat de inplanting “niet schadelijk is voor de agrarische structuur” is geen motivering met betrekking tot het esthetisch criterium en is dus niet relevant voor de beoordeling van de impact op het landschap.

Bovendien stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn negatief verslag dat “*het ontworpen gebouw [...] dubbel zo breed, dubbel zo diep en 3.00m hoger [is] dan het bestaande gebouw waartegen wordt gebouwd*” en “*het ontworpen volume is bijna een 8-voud van deze bestaande stalling*” en hij besluit dat “*de beoogde omvang [...] dus toch wel in contrast [staat] met de bestaande bebouwing op het betrokken perceel*” en dat “*het beoogde gebouw [...] erg zichtbaar [zou] zijn vanuit de open Dijlevallei, de ruimere omgeving dus*”.

De bestreden beslissing bevat geen afdoende motieven op grond waarvan de verwerende partij, in afwijking van het negatief verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, besluit dat de rijhal ‘*niet storend [zal] zijn in de ruimere omgeving*’ en ‘*[d]e zichtbaarheid op het gebouw [...] erg beperkt [blijft]*’, in het bijzonder gelet op het feit dat op de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht rust ten gevolge van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen nemen een tweede middel uit de schending van artikel 4.3.1, §1, 4° VCRO, de schending van de artikelen 5, 6 en 8, §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), de schending van de artikelen 2/1 en 3 van het besluit van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal

waterbeleid, wat betreft de toepassingsregels voor de watertoets (hierna “Watertoetsbesluit”), alsmede het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat voor een vergunningsaanvraag in effectief overstromingsgevoelig gebied een wateradvies dient te worden gevraagd overeenkomstig artikel 3, §2 van het Watertoetsbesluit, wat niet is gebeurd.

Tevens is volgens de verzoekende partijen de motivering van verwerende partij geenszins afdoende om te kunnen besluiten dat er geen schadelijke effecten kunnen verwacht worden door de bouw van de rijhal op het terreinen en zijn ook de schadebeperkende maatregelen ruimschoots onvoldoende. Volgens de verzoekende partijen dienen er schadelijke effecten te worden weerhouden ten aanzien van het watersysteem ingevolge de bouw van de rijhal welke niet voorkomen, gemilderd, hersteld en/of gecompenseerd kunnen worden waardoor, in tegenstelling tot het besluit van de verwerende partij, niet aan artikel 8, §1 DIWB kan zijn voldaan.

De verzoekende partijen stellen dat wanneer het volledige terrein van de tussenkomen partijen geen infiltratie meer toelaat doordat het terrein grotendeels verhard, dan wel overdekt zal zijn na de bouw van de rijhal, dit betekent dat de waterhuishoudingsproblematiek volledig zal worden afgewenteld op de naastgelegen percelen, die de toevloed aan hemelwater niet zullen kunnen slikken.

Volgens de verzoekende partijen is de infiltratiegracht die de verwerende partij oplegt als compensatie voor de schadelijke effecten die de aanvraag met zich meebrengt, niet voldoende als voorwaarde of compensatiemaatregel zoals bedoeld in artikel 8 DIWB en artikel 2/1 Watertoetsbesluit. In de vergunning of in de bijhorende plannen wordt niet verduidelijkt welke afmetingen deze gracht zal hebben en dus welke capaciteit deze heeft.

Bijkomend verwijzen de verzoekende partijen naar de reeds op het terrein aanwezige onvergunde reliëfophogingen en verhardingen, die reeds een belangrijke nefaste impact hebben op de waterhuishouding van het terrein. Nu andermaal het waterdoorlatend oppervlak sterk wordt ingeperkt, moet besloten worden dat geen compenserende maatregelen kunnen worden opgelegd die ervoor zorgen dat enige wateroverlast kan worden uitgesloten.

De verwerende partij had volgens de verzoekende partijen dienen te besluiten dat de aanvraag de watertoets niet kon doorstaan, minstens dat verder diende te worden nagegaan welke capaciteit de infiltratiegracht dient te hebben opdat enige wijziging aan de waterhuishouding wordt vermeden.

Gelet op de ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied, de nabijheid van de Dijle, de zware kleigrond, de reeds bestaande illegale constructies en ophogingen, de bestaande wateroverlast en de onvoldoende verduidelijking van de infiltratiecapaciteit van de voorziene gracht, moet volgens de verzoekende partijen besloten worden tot de schending van de ter hoogte van het middel opgenomen bepalingen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij in de bestreden beslissing wel degelijk uitvoerig en uitdrukkelijk de watertoets heeft uitgevoerd, hierbij het overstromingsgevoelige karakter van het betrokken perceel en de gevolgen van de nieuw te bouwen rijhal en de ophogingen van het terrein voor de waterhuishouding van de percelen uitvoerig heeft onderzocht, en om die reden

zelfs uitdrukkelijk als voorwaarde heeft opgelegd dat er een infiltratiegracht dient te worden voorzien.

3.

De tussenkommende partijen merken op dat uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie de watertoets heeft uitgevoerd.

De informatie met betrekking tot de infiltratiegracht wordt in het aanvraagdossier wel degelijk opgenomen. Specifieke afmetingen zijn daarvoor volgens de tussenkommende partijen niet noodzakelijk.

De verzoekende partijen alluderen verder opnieuw dat er sprake zou zijn van onvergunde en reeds uitgevoerde werken. De tussenkommende partijen werden nooit veroordeeld voor om het even welke stedenbouwkundige inbreuk op hun terrein.

De verzoekende partijen leggen foto's voor waaruit zou moeten blijken dat er sprake is van wateroverlast. Deze foto's zijn volgens de tussenkommende partijen hoogst betwistbaar. Na een fikse regenbui kan elke persoon dergelijke foto's nemen. Blijkbaar wensen de verzoekende partijen een automatisme te bekomen dat wanneer een gebied in effectief overstromingsgevoelig gebied is gelegen dit de facto betekent dat er altijd een waterproblematiek is die niet oplosbaar is. Dergelijke interpretatie kan niet worden aanvaard.

4.

In hun nota van wederantwoord stellen de verzoekende partijen dat zij in dit tweede middel voornamelijk opwerpen dat er geen wateradvies werd gevraagd hoewel de percelen uit de aanvraag gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied. Ten aanzien hiervan wordt door verwerende partij en de tussenkommende partijen geen enkel verweer gevoerd. Deze vaststelling is reeds voldoende om tot vernietiging van de beslissing over te gaan.

Bovendien wordt in de verleende vergunning enkel als voorwaarde opgelegd dat er een infiltratiegracht dient te worden voorzien zonder enige verdere specificatie. Ook ten aanzien van deze argumentatie wordt geen verweer gevoerd door de verwerende partij. De tussenkommende partijen werpen op dat dergelijke afmetingen daarvoor niet noodzakelijk zijn. Het staat verzoekende partijen evenwel voor dat de afmetingen voor dergelijke gracht wel degelijk van groot belang zijn nu deze opgelegde voorwaarde de schadelijke effecten moet kunnen indijken. Dit belangrijk aspect wordt overgelaten aan de willekeur van de aanvragers.

Los van de discussie met betrekking tot het rechtmatig karakter van de op te richten bouwwerken, is het uiteraard van belang rekening te houden met de reeds bestaande constructies. De verwerende partij heeft evenwel abstractie gemaakt van deze bestaande toestand en zich er louter van vergewist dat aan de hemelwaterverordening kon worden voldaan.

De percelen van de verzoekende partijen staan op heden reeds bij regenval onder water. De tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning kan deze gang van zaken enkel nog verzwaren.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in hoofddorde dat ten onrechte geen wateradvies werd gevraagd over de vergunningsaanvraag hoewel de percelen uit de aanvraag gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied.

Verder uiten zij kritiek op de watertoets die is uitgevoerd door de verwerende partij in de bestreden beslissing, onder meer wat betreft de aan te leggen infiltratiegracht waarvan de afmetingen onvoldoende duidelijk zouden zijn. Tevens wijzen ze op de bestaande waterproblematiek, die volgens hen zal toenemen als gevolg van de bouw van de gevraagde rijhal.

2.

Artikel 3, §2, eerste lid, 1° Watertoetsbesluit luidde ten tijde van de bestreden beslissing als volgt:

“De vergunningverlenende overheid moet in uitvoering van artikel 8, § 3, derde lid van het decreet advies vragen aan de adviesinstantie met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:

1° geheel of gedeeltelijk gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied volgens de kaart, opgenomen in bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd;

...”

Uit artikel 8, §3, derde lid DIWB en artikel 3, §2, eerste lid, 1° Watertoetsbesluit blijkt dat het inwinnen van een wateradvies een verplichting is voor de vergunningverlenende overheid, zodra is vastgesteld dat de aanvraag is gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.

De partijen betwisten niet dat het perceel van de aanvraag gesitueerd is in effectief overstromingsgevoelig gebied, gelegen in de omgeving van de Dijle.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de aanvraag gelegen is in overstromingsgevoelig gebied. Overeenkomstig artikel 3, §2, eerste lid, 1° Watertoetsbesluit diende dan ook een wateradvies te worden ingewonnen bij, al naargelang, een van de in artikel 5 Watertoetsbesluit bedoelde adviesinstanties.

Het wordt niet betwist dat het betreffende advies niet werd ingewonnen.

Het middel is wat dit onderdeel betreft gegrond.

3.

Wat betreft de bijkomende kritiek van de verzoekende partijen op de inhoudelijke aspecten van de watertoets zoals die is uitgevoerd door de verwerende partij, is de beoordeling van dit middelonderdeel door de Raad niet noodzakelijk noch aangewezen, aangezien er een wateradvies dient te worden ingewonnen en de Raad niet kan vooruitlopen op de inhoud van dit wateradvies en de impact daarvan op de beoordeling van de aanvraag.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Overig middel

Het overige middel wordt niet verder onderzocht vermits het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Georges JOORTER en mevrouw Ulrike RAHN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 oktober 2014, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het bouwen van een rijhal en afbraak van een afdak op de percelen gelegen te 3110 Rotselaar, Achterheidestraat 46, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, perceelnummer 298r en 298p.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 januari 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO