

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1617/0122 van 4 oktober 2016  
in de zaak 1314/0421/SA/3/0443

*In zake:*

1. de heer **Yves LAURIER**
2. mevrouw **Francine VAN EYKEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Menno MEELDIJK  
kantoor houdende te 1980 Zemst, Schoolstraat 75  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Michel VAN DIEVOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

de bvba **ACOS-EVENTS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Johan VANSTIPELEN  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 maart 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 23 januari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg van 18 september 2013 ontvankelijk en gegrond verklaard. De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van een paardenhouderij.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3071 Kortenberg, Balkenstraat 38 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummers 191T, 191W en 193D.

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

1.

Met een arrest van 23 september 2014 met nummer S/2014/0132 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer. Vermeld arrest werd aan de partijen betekend met een aangetekende brief van 2 oktober 2014.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 9 oktober 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Met een beschikking van 8 april 2016 wordt de behandeling van de zaak doorverwezen naar de derde kamer.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 3 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Menno MEELDIJK die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Michel VAN DIEVOET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Johan VANSTIPELEN die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba ACOS-EVENTS verzoekt met een aangetekende brief van 25 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 juni 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **IV. FEITEN**

Op 12 juni 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenbergh een aanvraag in voor een voor *“het regulariseren van een paardenhouderij: carport, cafetaria, paardenpiste, wijziging reliëf, schuilhok, bergplaats, paardenstallen en verharding”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter, deels gelegen in agrarisch gebied en deels gelegen in landschappelijk waardevol 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 27 juni 2013 tot en met 26 juli 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 16 juli 2013 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

Na onderzoek verleent de afdeling een **ongunstig** advies:

- *De voorgelegde aanvraag heeft betrekking tot de regularisatie van diverse bouwvovertredingen die gesitueerd zijn in agrarisch gebied, gelegen achter een landelijk woonlint.*
- *Op de site werd in 2002 een woning met achterliggende stallen vergund. Het is niet duidelijk hoeveel boxen in deze vergunde stalling aanwezig zijn.*
- *Ondertussen werden achter deze vergunde stalling een carport en cafetaria en een open zandpiste aangelegd, door ophoging van het terrein met steenpuin, zand en geotextiel. Aansluitend werd eveneens onvergund een kippenhok en schuilstal opgericht.*
- *Naastliggende percelen, achter twee andere woningen werden verworven waaronder een perceel met (vergunde?) boogloods. Aansluitend bij deze loods werd bijkomend een paardenstal opgericht alsook een deel van het perceel gedeeltelijk verhard als winterpaddock. Deze constructies en verhardingen sluiten in het geheel niet aan bij de oorspronkelijke site, staan niet in verhouding tot de aanwezige activiteiten en zijn onaanvaardbare verhardingen van het agrarisch gebied die een normaal landbouwgebruik van de percelen verhinderen.*
- *Op de site rust een dagvaarding van een gerechtsdeurwaarder ten aanzien van de bouwvovertredingen met een eis tot herstel in de oorspronkelijke staat.*
- *Het voorliggend dossier gaat uit van een regularisatie van deze onvergund aangelegde en gebouwde constructies waardoor de ordening van de site reeds gebeurd is. Echter de onvergunde constructies moeten in principe als onbestaande worden beschouwd zodat de totale bedrijfsordening op een logische manier kan bekeken worden.*
- *Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening en logische bedrijfsopbouw en –ontsluiting is het aangewezen de bedrijfsgebouwen te bundelen tot functionele samenhangende gehelen met een minimale impact op de aanwezige voorliggende bewoning. Het voorliggende druist totaal in tegen deze principes.*
- *De aanvragende bvba houdt op deze site 19 paarden waarvan 8 meeries op een landbouwnuttige oppervlakte van 8,26ha. Het betreft dus geenszins een volwaardige fokkerij. Uit de voorliggende dossierstukken kan niet opgemaakt worden hoeveel veulens er jaarlijks worden gefokt. Er wordt eveneens geen bewijs geleverd van africhtactiviteiten.*
- *Aanvragers beschikken volgens de ingevulde vragenlijst over 704m<sup>2</sup> aan beschikbare stalling en berging, hetgeen ruimschoots zou moeten volstaan voor de 19 aanwezige paarden.*
- *De bvba ACOS events heeft in haar statuten in de eerste plaats de organisatie van evenementen staan en daarnaast ook fokkerij, africhterij, handel en paardenpension. Eén van de vennoten was coach van het Belgisch Jumpingteam en de andere zaakvoerder is jumpingruiter. Het betreft bijgevolg deels een sportstal. Op de site zijn 3 familiale arbeidskrachten deeltijds actief.*

- *Gelet op de aard en de ligging is er uit landbouwkundig standpunt overwegend bezwaar tegen de voorgestelde werken waarvan de ruimtelijke impact de draagkracht van de omgeving ruimschoots overstijgt en niet in verhouding staat tot de aanwezige beroepsmatige activiteiten.*

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 6 september 2013 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg weigert op 18 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij en motiveert de beslissing als volgt:

“ ...

Openbaar onderzoek / Raadpleging eigenaars

*Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002 en 05/06/2009;*

*Overwegende dat er een aantal eigenaars van aanpalende percelen zich akkoord verklaarden met het ontwerp;*

*Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd;*

*Overwegende dat er een bezwaarschrift werd ingediend;*

*1/De aanvrager is geen landbouwbedrijf.*

*De aanvragende bvba houdt op deze site 19 paarden op een landbouwnuttige opp van 8.26ha. Het betreft dus geenszins een volwaardige fokkerij.*

*De bvba heeft in haar statuten in de eerste plaats de organisatie van evenementen staan en daarnaast fokkerij, africhterij, handel en paardenpension. Een van de vennoten was coach van het Belgisch Jumpingteam en de andere zaakvoerder is jumpingruiter. Het betreft bijgevolg deels een sportstal.*

*Het bezwaar wordt weerhouden*

*2/Volgens de aanvrager bestaat de huidige paardenhouderij uit een woning met achtergelegen paardenstallen en buitenpiste, hetgeen onjuist is. De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen en bestemmingsvoorschriften.*

*De (momenteel onvergunde) constructies en verhardingen sluiten niet aan bij de oorspronkelijke site, staan niet in verhouding tot de aanwezige activiteiten en zijn onaanvaardbare verhardingen van het agrarisch gebied die een normaal landbouwgebruik van de percelen hinderen.*

*Het bezwaar wordt weerhouden*

*3/Als het niet gaat om een effectief landbouwbedrijf moeten de stallingen voldoen aan de voorwaarden van de Omzendbrief van 25/01/2002 — R0/202/01.*

*Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening en logische bedrijfsopbouw en — ontsluiting is het aangewezen de bedrijfsgebouwen te bundelen tot functionele samenhangende gehelen met een minimale impact op de aanwezige voorliggende bewoning. Het voorliggende dossier druist totaal in tegen deze principes.*

*Het bezwaar wordt weerhouden.*

*4/De gevoerde reliëfwijzigingen zijn vergunningsplichtig.*

*De terreinophogingen met steenpuin, zand en geotextiel zijn 'aanmerkelijke' reliëfwijzigingen en dus vergunningsplichtig.*

*Het bezwaar wordt weerhouden.*

5/Voetweg nr. 104 werd met steenpuin en grind verhard. De oorspronkelijke voetweg is nu een private toegangsweg tot een bedrijf.

De aanleg en onderhoud van voetwegen behoort aan de gemeente en het is omwonenden niet toegelaten werkzaamheden uit te voeren aan een voetweg zonder toestemming van de gemeente.

Het plaatsen van onvergunde constructies naast de voetweg belemmeren het openbaar karakter van de voetweg.

Het bezwaar wordt weerhouden.

(...)

#### Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag betreft de regularisatie van het oprichten van een carport, het oprichten van een cafetaria, het aanleggen van een paardenpiste, het wijzigen van het reliëf, het oprichten van een schuilhok, het oprichten van een bergplaats met kippenhok, het oprichten van een paardenstal, het leggen van zonnepanelen op een deel van het dak, het oprichten van een paardenstal, het aanleggen van betonverharding en het wijzigen van het reliëf aan de zuidelijke paardenstal.

Achter de bestaande woning staat een loods. Tegen deze loods werd er een carport/garage/berging en cafetaria/presentatielokaal gebouwd.

Dit bijgebouw heeft een maximale hoogte van 3meter15.

Op het perceel nr. 191T zoals aangeduid op het plan werd er een paardenpiste aangelegd. Deze piste heeft een lengte van 60meter en een breedte van 27,50meter.

Op dit perceel werden er ook reliëfwijzigingen uitgevoerd.

Achter deze piste werd er een schuilhok/berging/kippenhok opgericht. Dit bijgebouw heeft een maximale hoogte van 3meter05, heeft een lengte van 11meter en een breedte van 7meter55.

Op het perceel nr. 192P naast de bestaande boogloods is er een paardenstal opgericht met een maximale hoogte van 5meter76, een breedte van 18meter30 en een lengte van 21meter90.

Op een gedeelte van het dak van de paardenstal zijn er zonnepanelen gelegd.

Er werd hier ook betonverharding aangelegd.

Er wordt een nieuwe mestvaal met een hoogte van 2meter, een breedte van 3meter en een lengte van 5meter.

Daarnaast wordt er een ondergrondse prefab betonnen citerne van 10000liter voorzien voor de opvang van mestsappen.

De mestvaal bestaat uit prefab betonpanelen in een grijze kleur.

Naast de paardenstal werd er een winterweide aangelegd met zand-gebroken steen met een oppervlakte van 1300m<sup>2</sup>.

Er werden hiervoor ook reliëfwijzigingen aangebracht.

#### Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften en de ruimtelijke ordening

Overwegende het ongunstig advies van Landbouw en Visserij van 16/07/2013;

Overwegende dat de aanvrager geen volwaardige landbouwer is (zie advies L en V);

Overwegende dat de (momenteel onvergunde) constructies en verhardingen onaanvaardbare verhardingen zijn van het agrarisch gebied;

Overwegende dat het voorliggende dossier totaal indruist tegen de principes van de goede ruimtelijke ordening.

Overwegende dat voetweg nr. 104 een openbare voetweg en geen private toegangsweg is;

Overwegende dat het voorliggende dossier uit gaat van de regularisatie van onvergunde aangelegde en gebouwde constructies en deze constructies als onbestaand beschouwd worden bij de beoordeling van de aanvraag;

*Overwegende dat het ontwerp niet voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;*

*Algemene conclusie*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.*

*Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 21 oktober 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 januari 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

*c) in eerste instantie dient dus geoordeeld of de betrokken houderij nog onder de para-agrarische bedrijven valt. De inrichting van een paardenhouderij kan namelijk onder bepaalde voorwaarden voldoen aan de bepalingen voor bijzondere inrichtingen die toelaatbaar zijn in het agrarisch gebied.*

*Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, worden paardenhouderijen ondergebracht onder 'de bijzondere para-agrarische bedrijven'. In de omzendbrief wordt dergelijke bedrijven als volgt verduidelijkt: (...)*

*De aanvrager bezit 19 paarden (waarvan 8 merries) en in het beroepschrift wordt verduidelijkt dat deze paarden gehouden worden in functie van fokken en africhten tot meerwaardige sportpaarden. In het advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling wordt ook bevestigd dat het een paardenhouderij betreft, met een zeer ondergeschikte activiteit in het fokken. Er is bijgevolg geen planologische strijdigheid. Principieel kan dus geen bezwaar geopperd worden tegen het oprichten van een stalinfrastructuur.*

*d) De aanvraag betreft de regularisatie van het oprichten van een paardenstal, het aanleggen van een paardenpiste en een winterweide, het oprichten van een schuilhok met aanpalend een berging en kippenhok en het oprichten van een carport en presentatielokaal. Er werd ook een betonverharding en een kiezelverharding aangelegd. De paardenstal omvat zeven paardenboxen, drie open loopboxen en een opslag- en werkplaats.*

*De nieuwe stallingen vertonen geen ruimtelijke samenhang en staan versnipperd ingeplant op het terrein. De aanvrager verklaart dat het nieuwe stalgebouw werd gebundeld met de bestaande boogloods. Deze boogloods staat op een terrein dat later werd aangekocht en staat volledig los van de woning met loods. Gezien de geïsoleerd ligging van de boogloods, was het dus niet wenselijk dat deze werd behouden en gebruikt ten dienste van de paardenhouderij, laat staan nieuwe stallingen er aan te koppelen. Dit heeft namelijk tot gevolg dat er zeer omvangrijke verhardingen nodig zijn om alle gebouwen met elkaar te verbinden. Er is geen enkele inspanning geleverd om de gebouwen en constructies enigszins te bundelen en zo de impact op het agrarisch gebied te minimaliseren. Een dergelijk versnipperd grondgebruik wordt nergens in het agrarisch gebied toegestaan, ook niet voor zone-eigen functies.*

e) Inzake de overige constructies dient teruggegrepen naar de toelichting inzake paardenhouderijen. Afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, kunnen ook de bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, binnen- of buitenpiste, enz... opgericht worden. Voor deze inrichtingen werd in de omzendbrief niet verder gedefinieerd welke omvang van de activiteit juist verwacht wordt. In deze is het advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling doorslaggevend.

Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant bracht op 16 juli 2013 echter een ongunstig advies uit met betrekking tot de ligging in agrarisch gebied. Er wordt geoordeeld dat de verhardingen en de constructies niet in verhouding staan tot de aanwezige activiteiten. Het betreft namelijk geen volwaardige fokkerij en er wordt geen bewijs geleverd van africhtactiviteiten. Er worden ook geen boekhoudkundige gegevens voorgelegd en in het beroepschrift haalt de aanvrager zelf aan dat de paardenhouderij nog in de opstartfase is. Feit is dat de noodzaak van een zeer grote zandpiste en winterweide niet is aangetoond. Het presentatielokaal kan evenmin verantwoord worden vanuit de fok- of africhtingsactiviteiten, gezien de beperkte omvang van deze activiteiten.

De beroeper argumenteert dat momenteel de infrastructuur en graasweiden mogelijk wel ruim zijn tegenover het aantal paarden, maar stelt dat deze nodig zijn om de professionele activiteit verder uit te bouwen. Een vergunning verlenen op basis van hypothetische toekomstige ontwikkelingen is echter niet mogelijk. Temeer bij ligging in het agrarisch gebied worden waarborgen vereist dat de gebouwen hun volle benutting zullen krijgen. De infrastructuur is wel degelijk buiten verhouding tot de aangetoonde activiteiten. Daarnaast is de reeds zeer versnipperde inplanting van de gebouwen en infrastructuur geen goede basis voor verdere ontwikkelingen. In het beroepschrift wordt aangehaald dat er reeds drie paarden zijn bij aangekocht. Latere, eventuele uitbreidingen zullen de versnippering enkel versterken en de impact op het agrarisch gebied verzwaren.

f) In bijkomende orde wordt ook aangehaald dat de voorgestelde perceelsinrichting ruimtelijk onaanvaardbaar is. Er is nauwelijks groenaanleg of buffering voorzien ten opzichte van de aanpalende percelen en woningen gelegen langs de Balkenstraat. Zowel de piste, de winterweide als de verhardingen zijn zeer kort tegen de perceelgrenzen aangelegd, wat de rust en privacy van de tuinzone van de omliggende woningen kan verstoren. Er is aldus weinig inspanning gedaan om een voldoende buffer te voorzien rond de paardenhouderij om de hinder naar de omliggende woningen te beperken.

#### Conclusie

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

- de aangetoonde fok- en africhtingsactiviteiten op de site zijn te beperkt om alle infrastructuur die op het terrein werd voorzien te verantwoorden;
- de infrastructuur is op een weinig compacte manier over de terreinen verspreid zodat er een doorgedreven versnippering en verharding van het agrarische gebied wordt doorgevoerd;
- de voorgestelde perceelsinrichting is ruimtelijk onaanvaardbaar. Er is weinig inspanning gedaan om een voldoende buffer te voorzien rond de paardenhouderij om de hinder naar de omliggende woningen te beperken.

...

Na de hoorzitting van 21 januari 2014 beslist de verwerende partij op 23 januari 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een landelijk woongebied, een agrarisch gebied en in waardevol agrarisch gebied. De constructies die het onderwerp zijn van deze aanvraag zijn gelegen in een agrarisch gebied en in waardevol agrarisch gebied. De artikels 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 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 integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf en eveneens para-agrarische bedrijven (artikel 11). Bij landschappelijk waardevolle gebieden dient in de eerste plaats het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk bewaard te blijven en moet bijzondere aandacht worden besteed aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen of verbouwingen. Het doel is het landschap 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 (artikel 15). Of de aanvraag kan vallen onder de para-agrarische bedrijven maakt deel uit van de beoordeling.

c) In eerste instantie dient dus geoordeeld of de betrokken houderij nog onder de para-agrarische bedrijven valt. De inrichting van een paardenhouderij kan namelijk onder bepaalde voorwaarden voldoen aan de bepalingen voor bijzondere inrichtingen die toelaatbaar zijn in het agrarisch gebied. Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, worden paardenhouderijen ondergebracht onder 'de bijzondere para-agrarische bedrijven'. In de omzendbrief wordt dergelijke bedrijven als volgt verduidelijkt: (...)

De aanvrager bezit 19 paarden (waarvan 8 merries) en in het beroepschrift wordt verduidelijkt dat deze paarden gehouden worden in functie van fokken en africhten tot meerwaardige sportpaarden. In het advies van Duurzame Landbouwonwikkeling wordt ook bevestigd dat het een paardenhouderij betreft, met een zeer ondergeschikte activiteit in het fokken. Er is bijgevolg geen planologische strijdigheid. Principeel kan dus geen bezwaar geopperd worden tegen het oprichten van een stalinfrastructuur.

d) De aanvraag betreft de regularisatie van het oprichten van een paardenstal, het aanleggen van een paardenpiste en een winterweide, het oprichten van een schuilhok met aanpalend een berging en kippenhok en het oprichten van een carport en presentatielokaal. Er werd ook een betonverharding en een kiezelverharding aangelegd. De paardenstal omvat zeven paarden boxen, drie open loopboxen en een opslag- en werkplaats. De nieuwe gebouwen vertonen weinig ruimtelijke samenhang. De constructies aan de oostzijde van de piste staan ver van de andere gebouwen en relatief diep in het agrarisch gebied ingeplant. Tussen de gebouwen aan de westzijde van de piste wordt een omvangrijke verharding in steenslag voorzien, om de gebouwen met elkaar te verbinden.

Tijdens de hoorzitting werd de inplanting van de gebouwen besproken. De aanvrager stelt voor om de constructies aan de oostzijde van de piste (berging, schuilhok en kippenhok) af te breken, om zo een diepere insnijding in het agrarisch gebied te vermijden. De nieuwe gebouwen aan de westzijde van de piste werden gebundeld met de bestaande en



vergunde gebouwen, namelijk de loods en de boogloods, en sluiten ook aan bij de bebouwing gelegen in het landelijk woonlint. Daarnaast wordt voorgesteld de bestaande verharding uitgevoerd in steenslag te vervangen door betonnen grastegels. Door de afbraak van de constructies aan de oostzijde van de piste en het aanpassen van de verhardingen, wordt de impact op het agrarisch gebied als aanvaardbaar beschouwd. De afbraak van de constructie aan de oostzijde van de piste en het aanpassen van de verharding kan als voorwaarde opgelegd worden bij de vergunning.

e) Inzake de overige constructies dient teruggegrepen naar de toelichting inzake paardenhouderijen. Afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, kunnen ook de bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, binnen- of buitenpiste, enz ... opgericht worden. Voor deze inrichtingen werd in de omzendbrief niet verder gedefinieerd welke omvang van de activiteit juist wordt verwacht. In deze is het advies van Duurzame Landbouwontwikkeling belangrijk. Duurzame Landbouwontwikkeling Vlaams-Brabant bracht op 16 juli 2013 een ongunstig advies uit met betrekking tot de ligging in agrarisch gebied. Er is onvoldoende duidelijkheid over de activiteiten van de aanvrager. De noodzaak van de gebouwen, de grote zand piste en de winterweide is onvoldoende aangetoond. Het presentatielokaal wordt evenmin verantwoord, gezien de onduidelijkheid inzake de omvang van de activiteiten.

De aanvrager geeft tijdens de hoorzitting meer uitleg over zijn activiteiten en de noodzakelijke infrastructuur voor het uitoefenen van deze activiteiten. Het stalgebouw is noodzakelijk voor het stallen van de 19 eigen paarden, waarvan de mutatiedocumenten worden voorgelegd. Ook de afmeting van de zandpiste is verantwoord door het aantal paarden en door het feit dat deze dieren worden afgericht voor de springsport. Voor het plaatsen van een springparcours is namelijk een piste van een zekere omvang nodig.

De winterweide is noodzakelijk om de paarden tijdens de winterperiode buiten te laten lopen. Het betreft een 'droge' weide, waarbij een laag zand op de ondergrond wordt aangebracht en weer wordt ingezaaid. Een dergelijke winterweide is noodzakelijk voor het houden van paarden want een natte ondergrond kan tot gezondheidsproblemen leiden. De opmerking inzake het presentatielokaal wordt aangenomen en dit lokaal is ondertussen reeds omgevormd naar een zadel- en deken kamer. Deze ruimte fungeert dus als berging bij de piste en de stallen.

Rekening houdend met de voorgestelde aanpassingen en de bijkomende informatie inzake de activiteiten, worden de gevraagde constructies en infrastructuren als aanvaardbaar beschouwd. Het omvormen van het presentatielokaal naar een deken- en zadelruimte kan als voorwaarde opgelegd worden bij de vergunning.

f) In bijkomende orde wordt ook aangehaald dat het wenselijk is om een voldoende buffer te voorzien rond de paardenhouderij om de hinder naar de omliggende woningen te beperken.

De grote piste moet worden aangepast, zodat er ten opzichte van het linker aanpalend perceel een groene bufferzone van 3m breed kan gecreëerd worden. Daarnaast wordt ook als voorwaarde opgelegd dat de haag langs de winterpiste, zoals aangeduid op de plannen, in het eerstvolgende plantseizoen wordt aangeplant. Op deze manier wordt er voldoende buffering voorzien ten opzichte van de aanpalende percelen en woningen. Het voorzien van de groenbuffer van 3m breed en het aanplanten van de haag, wordt als voorwaarde opgelegd bij de vergunning.

g) *In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft een beperkte impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.*

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

- rekening houdend met de aanpassingen, zoals voorgesteld tijdens de hoorzitting, voldoet de aanvraag aan de goede plaatselijke ordening. De voorgestelde perceelsinrichting en de impact op het agrarisch gebied zijn aanvaardbaar.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:*

- het schuilhok, de berging en het kippenhok, aan de oostzijde van de piste, moeten verwijderd worden;*
- de verhardingen, zoals aangeduid op de plannen, moeten uitgevoerd worden in betonnen grastegels;*
- de piste moet aangepast worden en er dient ten opzichte van de linker zijdelingse perceelsgrens een groene bufferzone van minimum 3m voorzien worden;*
- achter het nieuwe stalgebouw moet een haag van minimum 1.5m hoog voorzien worden, zoals aangeduid op de plannen;*
- de haag en de aanplantingen in de bufferzone naast de piste moeten tijdens het eerstvolgende plantseizoen na het verlenen van de vergunning, worden aangeplant en hierbij moet gebruik gemaakt worden van streekeigen soorten;*
- het presentatielokaal moet omgevormd worden naar een zadel- en dekenruimte en mag enkel als bergruimte gebruikt worden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig werd ingesteld. Er worden hierover geen excepties opgeworpen.

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven het belang waarover zij menen te beschikken als volgt:

*“ ...*

#### **II.2.1 Het belang van verzoekers**

**19.**

*Verzoekers zijn de eigenaars van de woning te 3071 ERPS-KWERPS, Balkenstraat 42, kadastraal gekend Afd. 2, sectie D, nrs. 188/D en 190/D gelegen pal naast de paardenpiste*

*gelegen op de gronden achter de woning van de burens van verzoekers aan de Balkenstraat 38, gekend onder kadaster Kortenberg (Erps-Kwerps), Afd. 2, sectie D, nummer 191/T.*

*Zij moeten dus als onmiddellijke burens en belanghebbenden beschouwd worden.*

### **II.2.2 Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

#### **20.**

*Zoals hogere uiteengezet hebben de aanvragers de hinder voor verzoekers de laatste jaren systematisch doen toenemen.*

*Sinds de bouw van de stallingen en de aanleg van een grote paardenpiste zijn de aanvragers eigenlijk een manege gestart.*

*Er worden continu jumping- en rijlessen gehouden, zelfs tijdens de avonduren, daar de aanvragers lichtmasten op het terrein hebben geplaatst waardoor het 's avonds verlicht kan worden.*

*Verzoekers ondervinden lawaaihinder door het geroep van de lesgevers en de ruiters, die ook na de lessen gezellig blijven hangen in het 'clublokaal'.*

*De ruiters rijden voortdurend langs het erf van verzoekers en nemen vanop een hoogte gezeten inkijk in de woning en de tuin van verzoekers, die hun privacy geschonden zien.*

*Het parkeren van een voertuigen door bezoekers geeft aanleiding tot overlast en belemmert het plaatselijk verkeer.*

*Zo parkeert men zich geregeld op de inrit van verzoekers vooraan het terrein.*

*De aanwezigheid van een groot aantal paarden zorgt tevens voor geurhinder en hinder door insecten.*

*De privacy van de verzoekers, hun uitzicht en woonkwaliteit worden ernstig aangetast door de verleende vergunning.*

*Het bestaan van visuele hinder wordt door de verwerende partij overigens impliciet maar zeker toegegeven, daar er als voorwaarde aan de aanvragers wordt opgelegd dat de piste aangepast moet worden en er ten opzichte van de linker zijdelingse perceelsgrens – de zijde van verzoekers – een groene bufferzone van minimum 3 m. dient te worden voorzien.*

*Naast de omheining van het terrein zal aan de zijde van de aanvrager dus een groenscherm met een breedte van minimaal 3 m worden aangelegd en dit volgens de vergunning onmiddellijk in het eerstvolgende plantseizoen.*

*Over de wijze waarop dit zogenaamde groenscherm zal moeten worden aangelegd en uit welke beplanting dit zou moeten bestaan wordt in de bestreden beslissing weinig toelichting verschaft behalve dan dat het zou moeten bestaan uit 'streekeigen soorten'.*

*Met groenscherm wordt over het algemeen echter bedoeld een strook bestaande uit bomen en struiken.*

*Door verwerende partij werd blijkbaar uit het oog verloren dat de percelen gelegen zijn in landbouwzone, zodat artikel 35 §5 van het Veldwetboek toepasselijk is.*

*In de voor landbouw bestemde gedeelten van het grondgebied is bosaanplanting verboden op minder dan zes meter van de scheidingslijn tussen twee erven.*

*Aangezien zowel de tuin van verzoekers als de vergunde terreinen behoren tot de voor landbouw bestemde gebieden, dient een afstand van minstens 6 m te worden gelaten tussen de scheidingslijn tussen de erven en de bosaanplanting, die bij wijze van “groenscherm” opgelegd wordt door de verwerende partij.*

*De plannen gehecht aan de bouwaanvraag geven geen enkel uitsluitel over de wijze waarop dit zogenaamde groenscherm of groene bufferzone zal moeten worden aangelegd.*

*De verleende vergunning is op dit vlak volkomen onduidelijk.*

*Evenmin is duidelijk wat door de bestreden beslissing bedoeld wordt met “aanpassing” van de paardenpiste.*

*Het terrein werd ter plaatse met minstens 60 cm verhoogd t.a.v. het maaiveld en de bestreden beslissing spreekt zich geenszins uit over de vraag of dit al dan niet afgegraven dient te worden.*

*Voor verzoekers bestaat het risico dat de verleende vergunning zal worden uitgevoerd, waardoor de aanplanting van bomen en struiken wellicht pal naast hun erf zal gebeuren, niet op de hoogte van het maaiveld maar op het 60 cm hogere niveau waarop het terrein door de aanvragers werd gebracht, en dit zonder enige vergunning.*

*Verzoekers zullen aldus voor voldongen feiten komen te staan.*

*Het zelfde geldt voor de aanleg van verhardingen in grastegels, de aanleg van 3 grote citernes van 10.000l en de bouw van een grote mestvaalt.*

*Het is duidelijk dat de aanleg van al deze inplantingen en verhardingen zal gebeuren onder dekking van de bestreden vergunning, maar onomkeerbaar zal zijn.*

*De hinder waarvan verzoekers nu reeds slachtoffer worden wordt “geregulariseerd”, zal worden bestendig en verergeren.*

*De aanleg van een zogenaamde groene bufferzone met een breedte van 3 m kan misschien de visuele hinder verminderen, maar anderzijds zal het uitzicht van verzoekers op de mooie landelijke omgeving hierdoor sterk aangetast worden.*

*Bovendien verhelpt een zogenaamd groenscherm niets aan de lawaaihinder en geurhinder die door de manege wordt veroorzaakt.*

*Zelfs indien de paardenpiste de hoogte van de scheidingslijn met het erf van verzoekers opnieuw zou worden afgegraven zal dit opnieuw ernstige nadelen voor verzoekers veroorzaken, daar er op die manier als het ware een “gracht” zal ontstaan die al het regenwater van de piste te verwerken zal krijgen.*

*De bestreden beslissing geeft impliciet maar zeker toe dat de inrichting hinder veroorzaakt voor verzoekers, maar hiervoor wordt enkel als zogenaamde oplossing weerhouden dat er een groene bufferzone moet worden aangelegd.*

*Wat betreft de waterhuishouding van de terreinen biedt dit geen enkele oplossing en de bestreden beslissing besteedt hier geen enkele aandacht aan.*

*Het is duidelijk dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in hoofde van verzoekers een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaakt.*

*... ”*

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Zij licht dit als volgt toe:

*“ ...*

*Wat betreft het belang van de verzoekende partijen:*

*Verzoekende partijen zijn inderdaad de linker burens van de tussenkomende partij;*

*De verzoekende partijen laten evenwel na om in het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring te vermelden op grond van welke hoedanigheid zij overeenkomstig art. 4.8.11 §1 van de VCRO huidige procedure voeren;*

*Het verzoekschrift is derhalve onontvankelijk;*

*... ”*

3.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota nog het volgende:

*“ ...*

**14.**

*Volgens de tussenkomende partij zouden verzoekers nalaten overeenkomstig art. 4.8.11. VCRO aangegeven in welke ‘hoedanigheid’ zij optreden.*

*Het is nogal evident dat verzoekers zich als burens van de percelen waarvoor de bestreden beslissing werd verleend baseren op par. 3.*

*Het beroep tot nietigverklaring staat open voor elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing.*

*Het kan niet betwist worden dat verzoekers, van wie de woning en de tuin pal naast de paardenpiste gelegen zijn, er hinder en nadelen van ondervinden. De genoemde bepaling eist overigens niet dat de benadeelde het onomstotelijke bewijs levert daadwerkelijke hinder te ondervinden, het is zelfs voldoende dat men er hinder kan van ondervinden.*

*Dat een bewoner van een vrijstaande woning op het platteland, die gelegen is op enkele meters van een jumpingpiste, waar voortdurend paardrijlessen worden gehouden een aan jumping wordt gedaan daar objectief hinder kan van ondervinden valt niet te betwisten.*

*Verzoekers zijn absoluut niet overgevoelig of intolerant. Elke normale gemiddelde bewoner zou zich gehinderd voelen door de expansiedrift van tussenkomende partij, die de visuele hinder, lawaaihinder en geurhinder heeft doen ontstaan, door een vroegere witloofkwekerij in volle grond om te vormen in een paardenpiste.*

*... ”*

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Conform artikel 11, tweede lid, 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor vergunningsbetwistingen omvat een verzoekschrift onder meer de omschrijving van het belang van de verzoekende partij.

Uit het inleidende verzoekschrift, en zoals wordt bevestigd in de wederantwoordnota, blijkt dat de verzoekende partijen zich op grond van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO als derde belanghebbenden beschouwen die op grond van mogelijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen over het rechtens vereiste belang beschikken.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Bovendien mag het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

De verzoekende partijen dienen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet te omschrijven en tegelijk dienen de verzoekende partijen 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. De Raad kan hiertoe uit de gegevens van het ganse inleidend verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

2.

De verzoekende partijen enten hun belang vooreerst op het gegeven dat zij de onmiddellijke burens zijn van de tussenkomende partij. De Raad brengt hierbij haar eerdere rechtspraak in herinnering waarbij reeds meerdere malen werd gesteld dat het louter nabuurschap op zich niet kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang te verschaffen. In hun uiteenzetting betreffende het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partijen met de weliswaar verworpen vordering tot schorsing wensten te voorkomen, geven de verzoekende partijen wel aan welke rechtstreekse en onrechtstreekse hinder en nadelen zij ingevolge de bestreden beslissing menen te zullen ondervinden.

De verzoekende partijen wijzen op lawaaihinder die ontstaat als gevolg van de avondlijke jumping- en rijlessen gehouden in open lucht als het lawaai dat volgt uit het samenkomen en blijven hangen van lesgevers en ruiters na de lessen in het clublokaal. De lichtmasten die werden geplaatst en waardoor de terreinen van de tussenkomende partij 's avonds kunnen worden verlicht, samen met het gegeven dat ruiters voortdurend langs het perceel van de verzoekende partijen doorrijden en gezeten vanop hun paard inkijk nemen in de woning en de tuin van de verzoekende partijen zorgen voor visuele hinder en voor de schending van de privacy van de verzoekende partijen.

Verder merken de verzoekende partijen nog op de geurhinder en de hinder van insecten veroorzaakt door de aanwezigheid van paarden en de verstoring van de waterhuishouding als gevolg van de verhoging van het terrein van de tussenkomende partij en de aanleg van tal van verhardingen als illustratie van de geleden en te lijden hinder en nadelen.

3.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift aldus voldoende aannemelijk maken dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing en kan bezwaarlijk betwist worden dat tussen vermelde hinder en nadelen een causaal verband bestaat met de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

4.

De exceptie van de tussenkommende partij wordt verworpen.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste en het derde onderdeel van dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het Gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, de schending van artikel 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de schending van artikel 4.3.1. §1 en 2 VCRO, de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen ontwikkelen hun middel als volgt:

“ ...

*EERSTE ONDERDEEL – Geen toetsing aan het gewestplan Leuven*

**12.**

*In de bestreden beslissing wordt er terecht op gewezen dat volgens het gewestplan Leuven het goed is gelegen in een landelijk woongebied, een agrarisch gebied en in waardevol agrarisch gebied. De constructies die het onderwerp zijn van de aanvraag zijn gelegen in een agrarisch gebied en in waardevol agrarisch gebied. De artikels 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 de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf en eveneens para-agrarische bedrijven (artikel 11).*

*Bij landschappelijk waardevolle gebieden dient in de eerste plaats het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk bewaard te blijven en moet bijzondere aandacht worden besteed aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen of verbouwingen. Het doel is het landschap beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle*

handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen (artikel 15).

### **13.**

Verwerende partij heeft de aanvraag niet zorgvuldig getoetst aan het criterium dat in agrarische gebieden met landschappelijk waardevol karakter enkel nieuwe inplantingen toegelaten zijn wanneer het landschappelijk karakter niet aangetast wordt.

Er wordt in de bestreden beslissing zelfs geen onderscheid gemaakt tussen de aangevraagde verhardingen of constructies gelegen binnen het landschappelijk waardevol gebied en buiten het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De paardenstal waarvoor regularisatie werd aangevraagd bevindt zich in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en heeft een omvang van 18 m breed en 21.30 m diep.

Het gebouw omvat zeven paarden boxen, drie open loopboxen en een opslag- en werkplaats.

Volgens de bestreden beslissing is de architectuur en het materiaalgebruik van de paardenstal 'louter functioneel' opgevat, een eufemisme voor onesthetisch.

De gevels zijn afgewerkt met geprofileerde metaalplaten in een bruine of blauwe kleur en de deuren en delen van de paarden boxen zijn afgewerkt met een beplanking in een bruine of grijze kleur.

De paardenstal is afgewerkt met een ongelijk zadeldak met een verspringende nokhoogte.

Het dakvlak met een helling van ongeveer 25° heeft een nokhoogte van 5.76m. Op dit gedeelte van het dak zijn fotovoltatische zonnepanelen geplaatst.

Het gedeelte met een helling van ongeveer 3° heeft een nokhoogte van 4.36m. Het dak is bekleed met blauwe geprofileerde metaalplaten, onderbroken door twee lichtstraten.

Naast de paardenstallen voorziet de aanvraag een mestvaalt en is een winterweide aangelegd met een oppervlakte van 1300 m².

Door de aanleg met zand en gebroken steen zijn hiervoor ophogingen uitgevoerd.

Aan de overzijde van de voetweg nr. 104, gelegen naast het erf van verzoekers, werd een grote paardenpiste aangelegd met een oppervlakte van 1650 m². De ophogingen bedragen minstens 60 cm t.a.v. het maaiveld.

Naast deze piste, tegen de vergunde loods, is een carport en een presentatielokaal voorzien. Het presentatielokaal is een gebouwtje bestaande uit één bouwlaag, afgewerkt met een zacht hellend lessenaarsdak. De gevels zijn afgewerkt met houten beplanking, enkel de gevel gericht naar de piste is voorzien van een grote glaspartij. Het dak is afgewerkt met geprofileerde metaalplaten.

Er werd door verwerende partij niet getoetst in welke mate deze constructies en ophogingen passen binnen de gebiedsomschrijvingen 'agrarisch gebied' en 'waardevol agrarisch gebied'.



*Bij landschappelijk waardevolle gebieden dient het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk bewaard te blijven en moet bijzondere aandacht worden besteed aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen of verbouwingen.*

*Het doel is het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming, echter enkel voor zover zij de schoonheidswaard van het landschap niet in gevaar brengen.*

*In de bestreden beslissing wordt vermeld:*

*(...)*

*In de bestreden beslissing wordt niet gemotiveerd in welke mate de aangevraagde constructies en verhogingen binnen dit kader passen. Meer bepaald wordt niet verantwoord om welke redenen de bouw van een grote paardenstal in onesthetische materialen kan worden ingepast in een landschappelijk waardevol landbouwgebied.*

*Op het aspect “landschappelijk waardevol” wordt eigenlijk zelfs niet ingegaan in de bestreden beslissing.*

*De verplichting voor de vergunnende overheid de aanvraag gewetensvol en zorgvuldig te onderzoeken werd hierbij niet nageleefd.*

*Door het gebrek aan een behoorlijke toetsing aan het Gewestplan Leuven, de artikelen 11 en artikel 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, artikel 11 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is verwerende partij tekortgekomen aan de materiële motiveringsplicht bedoeld in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen.*

*(...)*

*DERDE ONDERDEEL – Geen toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

## **16.**

*In de beslissing van verwerende partij wordt reeds aangegeven dat de constructies “weinig ruimtelijke samenhang vertonen”.*

*De constructies aan de oostzijde van de piste staan ver van de andere gebouwen en relatief diep in het agrarisch gebied ingeplant. Tussen de gebouwen aan de westzijde van de piste werd een omvangrijke verharding in steenslag aangebracht.*

*Tijdens de hoorzitting stelde aanvrager zelf reeds voor om de constructies aan de oostzijde van de piste (berging, schuilhok en kippenhok) af te breken, om zo een diepere insnijding in het agrarisch gebied te vermijden.*

*De nieuwe gebouwen aan de westzijde van de piste werden volgens de verwerende partij echter “gebundeld met de bestaande en vergunde gebouwen, namelijk de loods en de boogloods”, en zouden zogenaamd “aansluiten bij de bebouwing gelegen in het landelijk woonlint”.*

*Er wordt echter uit het oog verloren dat het “landelijk woonlint” beperkt blijft tot 50m vanaf de Balkenstraat, terwijl de gebouwde stallingen zich diep in landbouwzone met waardevol landschappelijk karakter bevinden.*

*Niet alleen op dit vlak werd de aanvraag door verwerende partij met weinig realiteitszin bekeken.*

*Door de aanvragers werden verhardingen in steenpuin aangebracht achter de stallingen en tevens werd een professionele paardenpiste aangelegd naast de tuin van verzoekers.*

*Deze laatsten toonden aan de hand van een hoogtemeting door een expert aan dat er door aanvragers een verhoging t.a.v. het maaiveld is gebeurd van 60 cm.*

*Er werden minstens grote 100 vrachtwagens steenpuin als opvulmateriaal aangevoerd in de maand februari 2013.*

*Door de verwerende partij wordt het de aanvragers toegelaten deze verharding in steenslag zogenaamd “te vervangen” door een verharding met betonnen grastegels.*

*Uiteindelijk zal de reliëfverhoging in agrarisch gebied, grotendeels met landschappelijk waardevol karakter, dus 70-80 cm boven het maaiveld bedragen, daar de betonnen grastegels wellicht nog eens bovenop de bestaande verhardingen zullen worden aangebracht.*

*Niettemin is de verwerende partij van oordeel dat de “impact op het agrarisch gebied als aanvaardbaar kan worden beschouwd”.*

*Wat betreft de overige constructies wordt door verwerende partij vastgesteld dat in het advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling weliswaar wordt gesteld dat de noodzaak van de gebouwen, de grote zandpiste en de winterweide onvoldoende is aangetoond, terwijl het presentatielokaal evenmin wordt verantwoord, gezien de onduidelijkheid inzake de omvang van de activiteiten, maar hier wordt eenvoudigweg de aanvrager aan het woord gelaten tijdens de hoorzitting, waarbij de uitleg van de aanvrager blijkbaar kritiekloos wordt aanvaard.*

*Wanneer de aanvrager meent bepaalde constructies en reliëfverhogingen “nodig” te hebben voor zijn activiteiten gaat de verwerende partij daar volledig in mee.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening niet heeft onderzocht aan de hand van de criteria van artikel 4.3.1 VCRO meer nog geen enkele concrete en pertinente beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bevat.*

*Er wordt enkel in het beschikkende gedeelte van de beslissing gesteld dat “rekening houdend met de aanpassingen, zoals voorgesteld tijdens de hoorzitting, voldoet de aanvraag aan de goede plaatselijke ordening.”*

*Nochtans bepaalt artikel 1.1.4. VCRO:*

*(...)*

*Uit niets blijkt dat de verwerende partij op enigerlei wijze rekening heeft gehouden met de belangen van de onmiddellijke omwonenden van de paardenhouderij, waaronder verzoekers.*

*Hun woning en tuin zijn gelegen pal naast de buitenpiste, die wegens haar grote omvang eerder thuishoort bij een grote professionele manege, dan bij een kleine zogenaamde ‘paardenhouderij’ in agrarisch gebied.*

*Gezien de aangebrachte zandlaag in gespecialiseerde zandsoort voor de jumpingsport gaat het hier niet meer om het aanvoeren van een beetje zand om de piste droog te houden, maar gaat het om een professionele piste, eerder van internationaal niveau.*

*De piste wordt dan ook voortdurend gebruikt voor rijlessen en jumping's, waarbij ook derden op grote schaal van deze infrastructuur gebruik maken.*

*Het gaat om activiteiten van recreatieve aard, die thuishoren in recreatiegebied en niet in het agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter.*

*In deze gebieden zijn uitsluitend gericht op landbouwactiviteit, met dien verstande dat het esthetisch karakter van de omgeving en de natuur daarbij gevrijwaard moeten blijven.*

*Bovendien moet door de vergunnende overheid nagegaan worden in welke mate de activiteiten inpasbaar zijn in de omgeving.*

*In casu wordt echter onaanvaardbare hinder aan verzoekers opgelegd.*

*Zij zijn uit de stad verhuisd om rustig en ongestoord op de buiten in een landelijke woning te gaan wonen.*

*In agrarisch gebied dient men de normale hinder van landbouwactiviteiten te dulden. Zo is het normaal dat er enkele dieren in een wijde staan of dat een landbouwer af en toe met een tractor de akker bewerkt.*

*In casu wordt deze normale hinder in agrarisch gebied ver overstegen, doordat de burens van verzoekers in werkelijkheid een manege zijn gestart.*

*Er worden continu jumping- en rijlessen gehouden, zelfs tijdens de avonduren, daar de aanvragers lichtmasten op het terrein hebben geplaatst waardoor het 's avonds verlicht kan worden.*

*Verzoekers ondervinden lawaaihinder door het geroep van de lesgevers en de ruiters, die ook na de lessen gezellig blijven hangen in het 'clublokaal'.*

*De ruiters rijden voortdurend langs het erf van verzoekers en nemen vanop een hoogte gezeten inblik in de woning en de tuin van verzoekers, die hun privacy geschonden zien.*

*Het parkeren van een voertuigen door bezoekers geeft aanleiding tot overlast en belemmert het plaatselijk verkeer.*

*Zo parkeert men zich geregeld op de inrit van verzoekers vooraan het terrein.*

*De aanwezigheid van een groot aantal paarden zorgt tevens voor geurhinder en hinder door insecten.*

*Het bestaan van visuele hinder wordt door verwerende partij overigens impliciet maar zeker toegegeven, daar er als voorwaarde aan de aanvragers wordt opgelegd dat de piste aangepast moet worden en er ten opzichte van de linker zijdelingse perceelsgrens –de zijde van verzoekers- een groene bufferzone van minimum 3 m. dient te worden voorzien.*

*Bovendien werd het erf van verzoekers wat betreft de waterhuishouding reeds ernstig aangetast, daar door de aanleg van de piste minstens 60 cm boven maaiveld al het regenwater afvloeit naar de tuin van verzoekers.*

*In periodes met veel regen is de tuin van verzoekers hierdoor drassig terrein geworden, hetgeen vroeger geenszins het geval was.*

*Hoewel verzoekers voorafgaandelijk hun bezwaren meegedeeld hebben aan verwerende partij bij aangetekend schrijven van 06/12/2013 werd geenszins rekening gehouden met hun belangen als omwonenden.*

*De verplichting van art. 1.1.4. VCRO de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar af te wegen en rekening te houden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen van de vergunningsaanvraag werd niet nageleefd door verwerende partij.*

*Op die manier werd tevens tekort gekomen aan de materiële motiveringsplicht.  
...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*1.*

*Het is vaste rechtspraak dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moeten worden getoetst (eerste onderdeel):*

- 1) Een planologisch, hetwelk veronderstelt dat de overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied,*
- 2) Een esthetisch, hetwelk inhoudt dat bedoelde werken moeten kunnen worden overeengebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.*

*In de bestreden beslissing wordt onder meer het volgende overwogen met betrekking tot de planologische verenigbaarheid van de aanvraag:*

*(...)*

*Er wordt in eerste instantie vastgesteld dat de paardenhouderij een para-agrarische activiteit is en dus in overeenstemming is met de bestemming agrarisch gebied. De bestreden beslissing heeft dus op gemotiveerde wijze vastgesteld dat aan het planologisch criterium is voldaan.*

*Vervolgens wordt overwogen dat de inplanting van de gebouwen, dus ook de paardenstal, is besproken tijdens de hoorzitting. In dat verband stelt de deputatie vast dat er een aantal aanpassingen vereist zijn om de impact op het agrarisch gebied, dus met inbegrip van het gedeelte van de aanvraag dat is gelegen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, aanvaardbaar te maken. Dit impliceert, aldus de bestreden beslissing, onder meer de afbraak van de berging, het schuilhok en het kippenhok en de vervanging van de verhardingen door betonnen grastegels. Door de aanvraag derwijze te beoordelen, met toetsing van de impact op het agrarisch gebied, is de deputatie nagegaan of de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar wordt gebracht. Er is dus op gemotiveerde wijze voldaan aan het esthetisch criterium.*

*Het eerste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.*

*(...)*

3.

*In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, wordt de aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, en meer in het bijzonder wat betreft de inplanting van de constructies ten aanzien van de woning van de verzoekende partijen (derde onderdeel).*

*Zo overweegt de bestreden beslissing als volgt:*

*(...)*

*Uit deze overwegingen blijkt duidelijk dat:*

- De berging, het schuilhok en het kippenhok, namelijk constructies die zich naast de perceelsgrens met de verzoekende partijen bevinden, een te grote impact hebben op de omgeving en moeten worden afgebroken.*
- De verhardingen moeten worden vervangen door betonnen grastegels, wat eveneens de impact op de onmiddellijke omgeving ten goede moet komen.*
- Het presentatielokaal moet worden omgevormd naar een deken- en zadelruimte.*
- De grote piste moet worden aangepast zodat er ten opzichte van het linker aanpalend perceel, namelijk het perceel van de verzoekende partijen, een groene bufferzone van 3m breed kan worden gecreëerd.*

*Al deze voorwaarden zijn opgenomen in de goedgekeurde plannen.*

*Hierbij is het van belang voor ogen te houden dat er zich naast de zandpiste en het zadel- en dekenlokaal verder geen nieuwe constructies bevinden naast de perceelsgrens met de verzoekende partijen. De activiteiten van de aanvrager, namelijk het fokken en africhten van paarden, zullen op voldoende afstand gebeuren van de perceelsgrenzen en er zijn door de deputatie bijkomende voorwaarden opgelegd (cf. afbraak van enkele gebouwen, inperking piste, aanplanting groenbuffer,...) om de mogelijke hinder tot een minimum te beperken.*

*Gelet op deze elementen moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen met hun kritiek niet aantonen dat de deputatie, die de bevoegde overheid is voor de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening, tot een conclusie is gekomen die de grenzen van de redelijkheid te buiten zou gaan, namelijk een beoordeling waarvan het in redelijkheid ondenkbaar is dat enige andere overheid ze zou maken.*

*Het derde onderdeel van het eerste middel is ongegrond.*

*...”*

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“...*

*In een eerste onderdeel wordt de schending van het gewestplan Leuven aangehaald;*

*Dit middel valt eigenlijk niet te begrijpen. De verzoekende partijen geven immers een opsomming van de beschrijving van de constructies van de tussenkomen partij zoals deze zijn opgenomen in het stedenbouwkundig aanvraagdossier en zoals besproken door de vergunningverlenende instanties om dan te stellen dat niet zou zijn getoetst waarom deze verenigbaar zijn met het agrarisch gebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partijen zeggen is nochtans in de bestreden beslissing uitdrukkelijk opgenomen dat de aanvraag is gelegen, deels in woongebied met landelijk karakter, deels in agrarisch gebied en deels in waardevol agrarisch gebied. Zoals hierboven reeds aangehaald heeft eveneens de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag reeds geoordeeld dat er geen planologische onverenigbaarheid is van de aanvraag en derhalve dat de constructies principieel zijn toegelaten in het agrarisch en waardevol agrarisch gebied. Bovendien dient te worden opgemerkt dat niemand enig bezwaar heeft gemaakt opzichts de gebruikte materialen: noch de gemeente Kortenberg noch het agentschap voor duurzame landbouwonwikkeling hetgeen ook logisch is vermits dat dit de gebruikelijke materialen zijn voor stallenbouw en deze zich perfect integreren in de landelijke omgeving, mede gelet op de voorwaarde opgelegd door de Deputatie wat betreft de aan te leggen groenschermen en grasdallen. Bovendien blijkt uit de luchtfoto's van het dossier dat alle gebouwen zich groeperen binnen het woonlint van de Balkenstraat en er niet echt diep wordt ingesneden in het agrarisch gebied (stuk 20). Het eerste onderdeel van het eerste middel is dan ook manifest ongegrond. (...)*

*Tot slot wordt in het derde onderdeel van het eerste middel gesteld dat er geen toetsing gebeurd is aan de goede ruimtelijke ordening. Ook dit derde onderdeel is ongegrond.*

*Vooreerst wat betreft de kritiek op de constructies aan de oostzijde: deze worden verwijderd op voorstel van tussenkomende partij zelf en in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen stellen zijn de rest van de gebouwen wel degelijk gebundeld zoals blijkt uit de luchtfoto's horende bij het aanvraagdossier. Dit blijkt duidelijk uit de vergelijking van de luchtfoto op bladzijde 14 met de luchtfoto op bladzijde 3 van het aanvraagdossier (stuk 4) en verzoekende partij in tussenkomst wenst wat dit betreft nogmaals te verwijzen naar de nota van de raadsman zoals neergelegd tijdens de hoorzitting waarbij de bundeling van de percelen werd uiteengezet.*

*Vervolgens wordt volledig ten onrechte gesteld door de verzoekende partijen dat er een verhoging van het maaiveld zou zijn gebeurd met 60cm. Dit is helemaal niet waar en wordt door niks bewezen. Volledig gratis wordt wat dit betreft gesteld dat er 100 vrachtwagens steenpuin zijn afgeleverd wat helemaal niet het geval is. Integendeel, de uitgevoerde rijpiste werd uitgegraven in het bestaande maaiveld en helemaal niet op het bestaande maaiveld gelegd. Bovendien bewijst de verklaring van de vorige eigenaars dat het perceel van de tussenkomende partij steeds hoger heeft gelegen dan het perceel van de verzoekende partijen zelf, dewelke bovendien daar later zijn komen wonen en dus met kennis van zaken hun huis gekocht hebben goed wetende dat hun perceel lager lag. Het is bovendien frappant om vast te stellen dat de verzoekende partijen jarenlang niet geklaagd hebben terwijl de piste van 27,5 op 40m aldaar al meer dan 11 jaar ligt en voorheen nooit enige ergernis heeft opgeleverd, bovendien weze nogmaals herhaald dat de uitbreiding van de piste naar 60m gebeurd is aan de andere zijde, weg van het perceel van de verzoekende partijen zodat zij daarvan geen last kunnen hebben. Van alle andere constructies werd aangetoond tijdens de hoorzitting dat zij nodig zijn en dit wordt aanvaard door de Deputatie en van enkele constructies werd voorgesteld om ze te verwijderen of aan te passen hetgeen allemaal reeds gebeurd is.*

*Vervolgens blijft men maar herhalen dat dit een manege betreft, doch concludante heeft dit besproken in het kader van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel alsook wat betreft het organiseren van jumpings, de rijlessen en het nachtlawaai, het clublokaal alsook de vermeende overlast en plaatselijke verkeershinder: dit is allemaal niet bewezen en louter sfeerschepperij. Verzoekers in tussenkomst verwijzen wat dit betreft naar hun eerdere uiteenzetting in dit verzoek tot tussenkomst, ook wat betreft de geurhinder kan nogmaals gewezen worden op de eigen ezels en schapen van de verzoekende partijen, zo ook wat betreft de afstandregels en de waterhuishouding.*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

17.

*De schending van de motiveringsplicht dient tevens te worden gezien in het licht van artikel 53, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (gecoördineerd decreet).*

*Voor de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden gelden de bestemmingsvoorschriften neergelegd in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (het Inrichtingsbesluit).*

*Uit de samenlezing van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moet worden getoetst: 1) een planologisch, hetwelk veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) een esthetisch, hetwelk inhoudt dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.*

*Met betrekking tot het esthetisch criterium dient de bestreden beslissing de motieven aan te duiden op grond waarvan geoordeeld wordt waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt en een formele motivering 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.*

*Er kan slechts worden vastgesteld dat de vereiste duidelijk en afdoende motivering ter zake i de bestreden beslissing niet kan worden teruggevonden.*

*Er wordt niet ingegaan op het uiterlijk van de stallen en de vergunnende overheid buigt zich in het geheel niet over de vraag of een dergelijke stal bestaande uit een samenraapsel van verschillende materialen, met fotovoltaische cellen op dak te verzoenen valt met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*In de bestreden beslissing worden enkel de regels van de artikelen 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen in herinnering gebracht, maar er gebeurde geen concrete en omstandige toetsing van de aanvraag aan deze regels.*

*De bestreden beslissing behandelt wel de problematiek van de insnijding van de gebouwen in het agrarisch gebied, waarbij geoordeeld wordt na bespreking tijdens de hoorzitting dat de bouwsels aan de oostzijde afgebroken dienen te worden, maar er wordt niet ingegaan op de vraag in welke mate de paardenstal waarvan de regularisatie wordt aangevraagd en die gelegen is in landschappelijk waardevol gebied, al dan niet aanvaardbaar is binnen deze gebiedsomschrijving.*

*De bestreden beslissing motiveert op geen enkele wijze dat de schoonheidswaarde van het landschap wordt gevrijwaard.*

*In de bestreden beslissing wordt overigens impliciet maar zeker toegegeven dat de inplanting een visuele impact op het landschappelijk karakter moet hebben, nu er een groenbuffer van ten minste 3 m aan de zijde van verzoekers moet worden aangelegd.*

*Er moet opgemerkt worden dat de aanleg van deze zogenaamde groenbuffer, in werkelijkheid een coniferen haag aan de zijde van verzoekers, niets verandert aan het feit dat de stallen aan de andere zijde vanaf de openbare weg duidelijk zichtbaar zijn en een ingrijpende en onesthetische ingreep in het landschap zijn.*

*Dit blijkt genoegelijk uit de voorgelegde foto's.*

*In tegenstelling tot wat men tracht voor te houden volstaat het groenscherm helemaal niet om de stallen aan het zicht te onttrekken.*

*De zogenaamde bezorgdheid om de hinder voor verzoekers te beperken duidt er juist op dat de Deputatie erkent dat de constructie de schoonheidswaarde van het landschap miskent of dreigt te miskennen.*

*Het oprichten van een groenscherm dient immers in de eerste plaats om de negatieve visuele impact van de constructie te beperken.*

*Daar waar in de bestreden beslissing sprake is van de vereiste van een voldoende buffer om de omliggende woningen te beperken is alleen wat betreft de woning van verzoekers voorzien in de aanleg van een groenscherm.*

*Voor wat betreft de andere woningen in de omgeving is niets voorzien, evenmin als voor wat betreft de zichtbaarheid vanaf de openbare weg.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.1.*

In het eerste middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de geldende stedenbouwkundige voorschriften geen onderscheid maakt tussen constructies gelegen in woongebied met landelijk karakter, constructies gelegen in agrarisch gebied en constructies gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De verzoekende partijen leveren hierbij in het bijzonder kritiek op de motivering in de bestreden beslissing waarbij het geheel van constructies waaronder een paardenstal, verhardingen, een paardenpiste, een carport en een presentatielokaal, verenigbaar wordt geacht met de schoonheidswaarde van het betrokken landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

##### *1.2.*

Uit het dossier blijkt dat minstens één van de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen is in landschappelijk waardevol gebied. Dit wordt niet betwist door de verwerende en tussenkomende partij.



Voor de landschappelijk waardevolle gebieden gelden de bestemmingsvoorschriften neergelegd in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit).

Uit artikel 11.4.1 en 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit volgt dat bouwwerken in landschappelijk waardevol gebied dienen te worden getoetst aan een tweevoudig criterium. Meer in het bijzonder: 1/ een planologisch criterium waarbij de vergunningverlenende overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied en 2/ een esthetisch criterium wat betekent dat de te vergunnen werken in overeenstemming moeten kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

Wat betreft het esthetisch criterium dient de bestreden beslissing de motieven aan te duiden op grond waarvan geoordeeld wordt waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt en dient de beslissing 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.

### 1.3.

De Raad stelt vast dat er in de bestreden beslissing enkel wordt verwezen naar de hoorzitting die voorafgaand aan het nemen van de beslissing werd gehouden. In de bestreden beslissing valt te lezen:

“ ...

*Tijdens de hoorzitting werd de inplanting van de gebouwen besproken. De aanvrager stelt voor om een de constructies aan de oostzijde van de piste (berging, schuilhok en kippenhok) af te breken, om zo een diepere insnijding in het agrarisch gebied te vermijden. De nieuwe gebouwen aan de westzijde werden gebundeld met de bestaande en vergunde gebouwen, namelijk de loods en de boogloods, en sluiten ook aan bij de bebouwing gelegen in het landelijk woonlint. Daarnaast wordt voorgesteld de bestaande verharding uitgevoerd in steenslag te vervangen door betonnen grastegels. Door de afbraak van de constructie aan de oostzijde van de piste en het aanpassen van de verhardingen, wordt de impact op het agrarisch gebied als aanvaardbaar beschouwd.*

(...)

*f) In bijkomende orde wordt ook aangehaald dat het wenselijk is om een voldoende buffer te voorzien rond de paardenhouderij om de hinder naar de omliggende woningen te beperken. De grote piste moet worden aangepast, zodat er ten opzichte van het linker aanpalend perceel een groene bufferzone van 3m breed kan gecreëerd worden. Daarnaast wordt ook als voorwaarde opgelegd dat de haag langs de winterpiste, zoals aangeduid op de plannen, in het eerstvolgende plantseizoen wordt aangeplant. Op deze manier wordt er voldoende buffering voorzien ten opzichte van de aanpalende percelen en woningen. Het voorzien van de groenbuffer van 3m breed en het aanplanten van de haag, wordt als voorwaarde opgelegd bij de vergunning.*

...”

Nergens worden in de bestreden beslissing de motieven aangeduid op grond waarvan de verwerende partij van oordeel is op welke manier het aangevraagde de schoonheidswaarde van het landschap respecteert, dan wel in het gedrang brengt, noch bevat de bestreden beslissing een formele motivering betreffende de verenigbaarheid van de te regulariseren constructies met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De Raad stelt vast dat de verwerende partij bij haar beoordeling heeft nagelaten daadwerkelijk, concreet en zorgvuldig te

onderzoeken of het voorwerp van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning verenigbaar is met de schoonheidswaarde van het landschap.

#### 1.4.

De verwerende partij beperkt zich in haar beoordeling tot het verwijzen naar wat werd besproken tijdens de hoorzitting met betrekking tot de inplanting van de gebouwen, en geeft daarbij aan dat het voornemen van de tussenkomen partij om een aantal van de illegaal gebouwde constructies af te breken volstaat om een diepere insnijding in het agrarisch gebied te vermijden en zij de impact van het aangevraagde op het agrarisch gebied bijgevolg als aanvaardbaar kan beschouwen.

De loutere vaststelling dat de afbraak van een aantal constructies leidt tot een geringe insnijding van het betrokken gebied kan echter niet volstaan om te stellen dat de schoonheidswaarde van het landschap niet wordt aangetast. Integendeel, de voorwaarde, opgenomen in de bestreden beslissing, die bestaat in de verplichting tot het aanleggen van een groene bufferzone rond de paardenhouderij om zo de hinder naar de omliggende woningen te beperken toont minstens aan dat de te regulariseren constructies de schoonheidswaarde van het landschap miskennen, minstens dreigen te miskennen.

Het eerste middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

#### 2.1.

Wanneer de verwerende partij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, betekent niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt dient te beantwoorden.

Het behoort wel tot de bevoegdheid van de verwerende partij om, binnen het raam van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in deze het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, te oordelen of het voorwerp van de stedenbouwkundige aanvraag, al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient daarbij aan te geven op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen zij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn wettigheidstoets kan nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar toebedeelde appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend.

Met name of het vergunningverlenend bestuursorgaan bij haar beoordeling is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en deze bovendien correct heeft beoordeeld op grond waarvan zij tot een niet kennelijk onredelijke beslissing is gekomen.

#### 2.2.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid 2° VCRO volgt onder meer dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1°

VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning dienen te worden onderzocht.

Bovendien dient het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te motiveren wanneer zij, zoals in deze het geval is, een aan het verslag van het departement Landbouw en Visserij en aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegenovergesteld standpunt inneemt.

### 2.3.

De Raad kan niet anders dan vaststellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing enkel verwijst naar de hoorzitting die aan de bestreden beslissing vooraf ging. De aanpassingen die door de tussenkomenende partij werden voorgesteld en de bijkomende informatie die werd verstrekt tijdens de hoorzitting volstaan voor de verwerende partij om haar te doen besluiten dat de gevraagde constructies en infrastructuren als aanvaardbaar en in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening worden beschouwd.

De door de verwerende partij aangehaalde motivering bestaat louter uit het weergeven van elementen uit de hoorzitting en kan niet als afdoende worden beschouwd. Dit klemmt des te meer in zoverre vastgesteld moet worden dat de verwerende partij zich bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen, en de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder, kennelijk beperkt tot algemeenheden en stijlformules.

De verwerende partij schendt aldus evenzeer de op haar rustende motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel aangezien uit de bestreden beslissing op geen enkel ogenblik blijkt of de verwerende partij concreet is nagegaan of de aanvraag in redelijkheid te rijmen valt met de goede ruimtelijke ordening, een beoordeling die des te concreter, preciezer en diende te gebeuren gegeven het ongunstige advies van zowel het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame landbouwonwikkeling als het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het derde middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht gezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba ACOS-EVENTS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 januari 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een paardenhouderij: carport, cafetaria, paardenpiste, wijziging reliëf, schuilhok, bergplaats, paardenstallen en verharding op een perceel gelegen te 3071 Kortenberg, Balkenstraat 38 en met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummers 191T, 191W en 193D.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 4 oktober 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER