

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0067 van 29 september 2015  
in de zaak 1011/1060/A/8/0963

*In zake:*

1. De **gemeente** [REDACTED]

2. Het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Cies GYSEN  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2  
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*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 9 juni 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de aanvrager tegen de weigeringsbeslissing van [REDACTED]

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een zandpiste.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 7 oktober 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Jan BERGÉ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Alisa KONEVINA die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Filip van DIEVOET die loco advocaat Michel van DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

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

## **III. FEITEN**

Op 14 september 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "[REDACTED]".

De stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot de zandpiste en stallingen voor paarden werd vastgesteld in een proces-verbaal [REDACTED].

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan "[REDACTED]", gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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.

De aanvraag moet niet openbaar gemaakt worden.

Het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] verleent op 15 december 2010 het advies om de aanvraag te vergunnen met als bijkomende voorwaarde dat elke commerciële uitbating uitgesloten is.

De aanvraag is vrijgesteld van het voorafgaand advies van gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 24 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- functionele inpasbaarheid

*De inplanting van de piste op dezelfde hoogte als de woning op het links aanpalend perceel brengt het gebruiksgenot van de woning in het gedrang.*

(...)

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

*De ligging van de piste t.o.v. de aanwezige bebouwing zorgt voor dusdanige hinder dat de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad.*

...”

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 4 april 2011 (poststempel 8 april 2011) administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 mei 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*c) De piste is aangelegd is dolomiet, een waterdoorlatende verharding. Er werden geen reliëfwijzigingen verwezenlijkt. De ‘paddock’ wordt gebruikt om de paarden van de aanvrager vrij te laten rondlopen.*

*De piste ligt op ongeveer 30.00m van de straat, achter de woning en de stallen. Door het feit dat de woning op het links aangrenzend goed zich achteraan op het perceel bevindt, is de piste vlak naast deze woning gelegen.*

*De zandpiste neemt nagenoeg de volledige perceelsbreedte in. Zij is afgeboord met een draadafsluiting en er is geen groenaanplanting aangebracht rond de piste. Het volledig perceel is bijgevolg bebouwd of aangelegd als zandpiste, zonder enig vorm van groenaanleg. De volledige bezetting van de tuinzone door bebouwing of zandpiste is niet in overeenstemming met de goede aanleg van de plaats. Gezien de configuratie van de piste met de naburige woning is een voldoende breed groenscherm zeker noodzakelijk.*

Conclusie

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

- het verharden van de tuinzone zonder groenaanplanting stemt niet overeen met de goede aanleg van de plaats;
- gezien de configuratie van de piste met de naburige woning is een voldoende breed groenscherm zeker noodzakelijk.

...”

Er is geen hoorzitting gevraagd.

De verwerende partij beslist op 9 juni 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

### 5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in een landelijk woonlint ten zuiden van de kern Nieuwenrode. De bebouwing in de omgeving bestaat uit gemengde woningbouw. Aan de overzijde van de straat is er een landbouwbedrijf, gesitueerd in een open agrarisch gebied. De woning op het links aangrenzend perceel staat achteraan ingeplant, ter hoogte van de tuinzone. Het perceel rechts van het goed, voorwerp van de aanvraag, is nog onbebouwd.

### 5.4 Historiek

Op 19 november 2010 werd, na klachten van de linker buur, proces verbaal opgesteld voor de wederrechtelijke aanleg van de rijpiste en de stallen.

### 5.5 Beoordeling

a) Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling 1, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

b) Volgens het gewestplan [REDACTED] is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikel 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.

“De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.”

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

c) De piste is aangelegd in dolomiet, een waterdoorlatende verharding. Er werden geen reliëfwijzigingen verwezenlijkt. De ‘paddock’ wordt gebruikt om de paarden van de aanvrager vrij te laten rondlopen.

De piste ligt op ongeveer 30.00m van de straat, achter de woning en de stallen. Door het feit dat de woning op het links aangrenzend goed zich achteraan op het perceel bevindt, is de piste vlak naast deze woning gelegen.

De zandpiste neemt nagenoeg de volledige perceelsbreedte in. Zij is afgeboord met een draadafsluiting en er is geen groenaanplanting aangebracht rond de piste. Het volledige perceel is bijgevolg bebouwd of aangelegd als zandpiste, zonder enige vorm van groenaanleg. Gezien de configuratie van de piste met de naburige woning is een voldoende breed groenscherm noodzakelijk.

Er wordt als voorwaarde opgelegd een dicht groenscherm van minimum 2.00m breed aan te leggen langs de zijdelingse perceelsgrenzen.

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

- de zandpiste wordt aangelegd in waterdoorlatend materiaal en is enkel voor eigen gebruik;
- door de aanleg van een voldoende breed groenscherm wordt de

*mogelijke hinder voor de burelen beperkt;*

*met volgende voorwaarde:*

- *een dicht groenscherm van minimum 2.00m breed aanleggen langs de zijdelingse perceelsgrenzen.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingesteld. Er zijn geen excepties opgeworpen.

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

Er worden ter zake geen excepties opgeworpen. De Raad onderzoekt dit onderdeel van de ontvankelijkheid ambtshalve.

De gemeente [REDACTED] stelt dat de bestreden beslissing haar gemeentelijk planologisch en stedenbouwkundig beleid in het gedrang brengt. Meer bepaald wenst zij de goede plaatselijke ordening in de [REDACTED] te vrijwaren.

Er is evenwel geen bewijs van de rechtstreekse of onrechtstreekse concrete hinder of nadelen die de gemeente als rechtspersoon uit de bestreden beslissing kan ondervinden. Het ingeroepen belang kan niet steunen op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. De eerste verzoekende partij beschikt niet over het belang en de hoedanigheid om de vordering in te stellen.

Het beroep van de eerste verzoekende partij is bijgevolg onontvankelijk.

Uit het inleidend verzoekschrift blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] de vordering tot vernietiging instelt als een volgens artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. De tweede verzoekende partij beschikt aldus over het belang en de hoedanigheid om de vordering in te stellen.

Het beroep van de tweede verzoekende partij is bijgevolg ontvankelijk.

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

##### **A. Eerste middel**

###### *Standpunt van de partijen*

Het middel is genomen uit de schending van artikel 1.1.4. VCRO, van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) *juncto* artikel 4.3.1, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel.

1.

De verzoekende partij stelt dat een regularisatievergunning bijzonder zorgvuldig moet gemotiveerd worden, opdat zou blijken dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet heeft moeten wijken voor het gewicht van de voldongen feiten.

Zij wijst er op dat zowel de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen als het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar motiveren op grond van de functionele inpasbaarheid en de hinderaspecten.

De bestreden beslissing maakt geen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de plaats, en evenmin van het impact van de zandpiste op de aanpalende percelen. De verzoekende partij stelt niet in te zien hoe de aanleg van een groenbuffer daaraan kan verhelpen. Er is op dit punt geen motivering.

De bestreden beslissing houdt volgens de verzoekende partij geen rekening met de onvergunde stallingen die zich naast de zandpiste bevinden. Nochtans moet bij de toetsing van de aanvraag aan de gewestplanbestemming met het hele bestaande complex rekening worden gehouden, ook al heeft de aanvraag slechts betrekking op de regularisatie van een onderdeel er van.

De verwerende partij is bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening volgens de verzoekende partij ten onrechte uitgegaan van een paddock waarin de paarden af en toe rondlopen, en niet van een piste waar effectief paarden worden getraind, hetgeen bijkomende hinder en overlast veroorzaakt.

2.

De verwerende partij stelt dat zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, die zij op een correcte wijze heeft beoordeeld. Zij is in redelijkheid tot haar besluit gekomen. Zo heeft zij de weerslag van de piste op de nabijgelegen woning wel degelijk beoordeeld, stellend dat wegens de korte afstand van de zandpiste tot de perceelsgrens een groenscherm noodzakelijk is.

De verzoekende partij legt volgens de verwerende partij niet uit wat zij bedoelt met geluids-, stof-, geur- en andere hinder. Deze zijn in het voorkomende geval het gevolg van de activiteit die op de piste wordt uitgeoefend, en niet van de aanleg van de piste zelf. Eventuele burenhinder valt onder burgerlijke rechten waarvoor bij het afgeven van een stedenbouwkundige vergunning voorbehoud wordt gemaakt.

De verwerende partij stelt verder dat zij rekening heeft gehouden met het probleem van de stalling, meer bepaald doordat zij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft vastgesteld dat het volledige perceel bebouwd is of aangelegd als zandpiste, zonder enige vorm van groenaanleg.

3.

In haar wederantwoordnota onderstreept de verzoekende partij dat de paarden zo dicht bij de aanpalende woning geluids-, stof-, en geurhinder veroorzaken. Deze hinder moet in functie van de toepassing van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in rekening worden gebracht, waarbij niet mag worden aangenomen dat de hinder enkel het gevolg is van het gebruik van de piste.

De verwijzing in de bestreden beslissing naar het proces-verbaal van de stedenbouwkundige overtreding, betekent nog niet dat de onvergunde stallen mee zijn opgenomen in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de plaats en dat daarbij het hele bestaande complex in aanmerking werd genomen.

### *Beoordeling door de Raad*

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vast dat de zandpiste achter de woningen en de stallen ligt, en ter hoogte van de links aanpalende woning, die zich achteraan op het perceel bevindt. Zij stelt verder dat de zandpiste nagenoeg de volledige perceelsbreedte inneemt, zodat het volledige perceel bebouwd is (met de woning en de stallen), of aangelegd als zandpiste, zonder enige vorm van groenaanleg.

De beschrijving van de ruimtelijke ordening van de plaats is duidelijk, en klaarblijkelijk waarheidsgetrouw. Er is op dat punt in de uiteenzettingen en standpunten van de partijen geen controverse.

De verzoekende partijen wijzen er op dat de ruimtelijke invulling die de aanvraag aan de plaats geeft problematisch is, terwijl de verwerende partij stelt: *“Gezien de configuratie van de piste met de naburige woning is een voldoende breed groenscherm noodzakelijk”*.

De loutere affirmatie dat een groenscherm noodzakelijk is kan niet worden gelezen als een afdoende motief voor het afgeven van de stedenbouwkundige vergunning. Als beoordeling van de ruimtelijke ordening van de plaats en tegelijk van de aanvraag houdt het geciteerde motief eerder de bevestiging in van een problematische ordening van de plaats. Het is niet duidelijk hoe de voorwaarde van het groenscherm de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening van de plaats tot stand brengt.

De beoordeling van de plaats en van de aanwezige bebouwing en constructies, inbegrepen de piste, is in de bestreden beslissing niet evident duidelijk, en intern tegenstrijdig. Dat is in het bijzonder het geval omdat ten onrechte geen rekening wordt gehouden met de hinder uit oorzaak van het gebruik van de zandpiste. Deze hinder is geen exclusief probleem van burgerlijk recht. De aanvraag heeft in die zin een ruimtelijk aspect dat verder reikt dan de louter materiële inrichting van de piste. Het gebruik van de piste als vergunningsplichtige constructie is een essentieel element voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving, en al zeker omdat het gebruik zich in de open lucht en niet binnen een gebouw situeert. Nu de piste op de hoogte van de naastliggende woning is ingericht en het gebruik onmiskenbaar hinder veroorzaakt, heeft de bestreden beslissing geen voldoende onderzoek gedaan naar en minstens geen correcte beoordeling gemaakt van de ruimtelijke ordening van de plaats, en meer bepaald van configuratie en de draagkracht van de percelen van de aanvraag en deze ernaast.

Aldus zijn de motieven niet afdoende. Ze zijn met betrekking tot de voorwaarde van het groenscherm niet voldoende concreet en leiden niet logisch tot het genomen besluit.

Daar komt nog bij dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidend is, hetgeen een afdoende gemotiveerde weerlegging eist. Deze is niet aanwezig. Met de verzoekende partij kan worden aangenomen dat een regularisatiebeslissing op zichzelf al voldoende concreet en transparant moet zijn, opdat niet de indruk wordt gewekt dat het voldongen feit wordt gehonoreerd. De motiveringsvereiste is noodzakelijk scherper.

De formele- en materiële motiveringseisen zijn geschonden, hetgeen volstaat om tot een vernietiging te besluiten.

Het middel is gegrond.

## **B. Overige middelen**

Het onderzoek van de overige middelen kan niet leiden tot een ruimere vernietiging.

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep van de eerste verzoekende partij is onontvankelijk.
2. Het beroep van de tweede verzoekende partij is ontvankelijk en gegrond.

De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 juni 2011 waarbij aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van een zandpiste op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van aanvrager en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

3. De Raad legt de kosten van het beroep van de eerste verzoekende partij, bepaald op 175 euro, ten laste van de eerste verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep van de tweede verzoekende partij, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Jan BERGÉ,                      voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN,            toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,                                      De voorzitter van de achtste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Jan BERGÉ