

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 28 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0707  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0559/A/0546

Verzoekende partij	de <b>LEIDEND AMBTENAAR</b> van het <b>departement RUIMTELIJKE ORDENING, WOONBELEID en ONROEREND ERFGOED</b>  vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Ignace D'HAESE</b> 2. mevrouw <b>Kathy DE MEYER</b>  vertegenwoordigd door advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 9230 Wetteren, Kapellendries 8

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 mei 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 maart 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele van 12 november 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens ingediend plan en onder voorwaarden voor het aanleggen van een toegangsweg en het regulariseren van een reliëfwijziging en een heraangelegde losweg op de percelen gelegen te 9860 Oosterzele, Moortelbosstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0107G, 0107N, 0107R, 0107S en 0109A.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 13 juli 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 7 augustus 2015 toe in de debatten.

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

wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomen- de partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 31 januari 2017.

Advocaat Pieter VAN ROEYEN *loco* advocaat Paul AERTS voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH voert het woord voor de tussenkomen- de partijen alsook de eerste tussenkomen- de partij in eigen persoon.

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

### III. FEITEN

De tussenkomen- de partijen dienen op 2 juli 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het aanleggen van een nieuwe toegangsweg + regulariseren van een reliëfwijziging + regulariseren heraanleg van een losweg” op de percelen gelegen te 9860 Oosterzele, Moortelbosstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0107G, 0107N, 0107R, 0107S en 0109A.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten’ goedgekeurd op 18 december 2007, in een zone voor openlucht sportterreinen (artikel 4).

De percelen liggen niet aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 augustus 2014 tot 5 september 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Ruimte Vlaanderen adviseert op 24 september 2014 ongunstig:

“ ...

*Een bestaande losweg ten noorden van de weide van de aanvrager (lengte 175m) werd bijkomend verhard met steenpuin (geotextiel + toplaag van ca. 30cm steenpuin); dit betreft volgens de aanvrager de 'strikt noodzakelijke toegang' tot de site. Bovenvermeld BPA voorzagt echter een ontsluiting van de manege via een toegangsweg die vooraan uitgaat op de Moortelbosstraat. Deze toegangsweg werd echter afgesplitst van de achterliggende manege en niet aangekocht door de nieuwe eigenaars. In de motivatienota wordt gesteld dat deze toegangsweg te smal is voor de paardenvrachtwagen. Het BPA werd opgemaakt in functie van een manege voor hippotherapie voor fysisch en mentaal gehandicapten. Redelijkerwijs kan dan ook gesteld worden dat de voorziene toegangsweg in het BPA tevens geschikt is voor*

de activiteit van de nieuwe eigenaars. De aanvraag is zowel in strijd met de bepalingen van het gewestplan als met de goede ruimtelijke ordening en bijgevolg niet vergunbaar.

In de zone voor openlucht sportterreinen werd een reliëfwijziging uitgevoerd en zou een nieuwe toegangsweg aangelegd worden die aansluit op de achterliggende losweg. Het BPA laat in deze zone echter enkel de aanleg van dressuur- en springpistes toe met de daarbij horende infrastructuur. Het voorzien van een bijkomende ontsluiting is niet voorzien in deze zone.

Gelet op bovenstaande motivatie, is de aanvraag zowel in strijd met de wettelijke bepalingen als de goede ruimtelijke ordening en bijgevolg niet aanvaardbaar. Er wordt een ongunstig advies uitgebracht.

...

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 13 oktober 2014 ongunstig:

“ ...

De aanvraag betreft het voorzien van een nieuwe toegangsweg (hiervoor is een regularisatie van een reliëfwijziging nodig (perceel ligt veel lager dan de bestaande losweg) en de heraanleg van een bestaande losweg (aanvoer van steenpuin). Een deel van de gronden zijn gelegen in het sectoraal BPA zonevrije bedrijven 'manege HIPPOC'. De nieuwe toegangsweg is gelegen in agrarisch gebied. In dit BPA is een toegangsweg opgenomen die steeds deel uitmaakt van de recreatieve bedrijfsactiviteiten en er onlosmakelijk 1 geheel mee vormt. Men stelt nu dat de transportmachines voor voeders en stro en de paardenvrachtwagens groter zijn geworden en dat daarom een nieuwe toegang nodig is. Men geeft aan dat de bestaande toegangsweg niet mee is overgenomen in de notariële akte (reden: wegens te smalle doorgang) en dat er nu geen toegangsweg tot de stal is. Men kan echter niet zomaar stedenbouwkundig een bestaande toegangsweg (en op dat moment de enige vergunde oprit naar de stal!) afsplitsen en dan later stellen dat een nieuwe toegangsweg noodzakelijk is om het goed te bereiken. Dit is een onrechtmatige afsplitsing. In de notariële akte had dan ook minstens meegegeven moeten worden op welke manier de stal wél kon bereikt worden én dit in samenspraak met de gemeente! Dit is hier niet gebeurd.

Bijkomende verharding in het agrarisch gebied is sowieso niet aanvaardbaar i.f.v. recreatieve doening. Bijgevolg wordt er vanuit landbouwkundig standpunt een ongunstig advies gegeven

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 12 november 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partijen. Het college beslist:

“ ...

#### **Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 15/10/2014. Het advies is ongunstig.

...

#### **Motivering**

...

#### **De juridische aspecten**

De aanvraag is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger

omschreven.

### **De goede ruimtelijke ordening**

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven en met de voorwaarden van het bijzonder plan van aanleg.*

*De ingreep schaadt het landschappelijk waardevol karakter van het agrarisch gebied door de verstoring van het bestaande reliëf.*

...

*Ook in het kader van de aftoetsing aan de legaliteit met betrekking tot het Bijzonder Plan van aanleg dient deze aanvraag te worden geweigerd (zie rubriek 1.3 Externe adviezen).*

*Duurzame Landbouwonwikkeling Oost-Vlaanderen bracht een ongunstig advies uit (zie rubriek Externe adviezen)*

*Ondanks de strijdigheid met het legaliteitsbeginsel voor zowel de Watertoets als de aftoetsing aan het Bijzonder Plan van Aanleg, en het ongunstig advies van Duurzame Landbouwonwikkeling willen we ook nog een aftoetsing van de goede ruimtelijke ordening.*

*De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wordt opgebouwd uit verschillende delen.*

### **Afsplitsen van het perceel**

*Art. 5.2.2. Bij verdeling van een onroerend goed zonder dat een verkavelingsvergunning is afgegeven, stuurt de instrumenterende ambtenaar bij aangetekende brief, twintig dagen vóór de datum die voor de openbare verkoping of voor de ondertekening van de akte is vastgesteld, het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, naar het college van burgemeester en schepenen. De opmerkingen die het college van burgemeester en schepenen eventueel en bij wijze van inlichting maakt, moeten in de akte worden vermeld, evenals de vermelding dat voor de verdeling geen verkavelings of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.*

*De gemeente heeft tot heden geen enkel splitsingsplan ontvangen. M.a.w. de gemeente heeft tot heden geen mogelijkheid gehad te reageren op de splitsing. Een splitsing welke niet kan aanvaard worden. De toegangsweg tot het perceel maakt een geheel uit met de achterliggende gronden. Bij de opmaak van het BPA werd expliciet gekozen om de toegangsweg vast te leggen zoals voorzien op het plan. Daar kan niet van worden afgeweken.*

### **De toetsing aan het gewestplan voor het vernieuwen van de steenpuinverharding van de bestaande weg.**

*De percelen zijn gelegen binnen het agrarisch gebied*

*De bestaande weg is een private losweg in functie van de achterliggende landbouwpercelen en niet in functie van de gronden palende aan de manege.*

*De weg was hier en daar wat verhard met steenpuin om de meeste putten te vullen cfr. de zovele private loswegen in functie van landbouw.*

*Deze weg komt niet voor in de atlas der buurtwegen. Het betreft geen officiële voetweg of buurtweg en heeft geen enkel statuut van weg.*

*De aanvrager voorziet nu een toplaag bestaande uit  $\pm 30$  cm steenpuin met daaronder geotextil. Deze aanleg gebeurde enkel in functie van de toegang tot de achterliggende weide van de manege. Het betreft een louter private los zonder statuut. Het is zeker niet gebruikelijk om private loswegen te gaan verharden.*

Deze werken zijn in strijd met de bepalingen van het gewestplan zijnde ligging in agrarisch gebied en vallen niet onder de uitzonderingsbepalingen.

#### **Toetsing aan de voorwaarden opgelegd binnen het bijzonder plan van aanleg.**

Het betreft een bijzonder plan van aanleg in functie van de zonevreemde jeugd, sport en recreatie. De opgenomen clubs en accommodaties hebben een publiek karakter. Hier betreft het een manege met zuiver privaat karakter. Men kan zich hier al de vraag stellen of hier geen strijdigheid optreedt.

Dit BPA voorziet in een toegangsweg gelegen langs de voorzijde zijnde Moortelbosstraat nr. 33. Heden wenst men een nieuwe toegangsweg aan te leggen langs enerzijds de private los (binnen het agrarische gebied) en anderzijds over de percelen opgenomen binnen het BPA ingekleurd als:

zone voor openlucht sportterreinen.

In deze zone is de aanleg van dressuur- en springpistes toegelaten, met de daarbij horende infrastructuur, zoals verharding en verlichting en specifieke ruitersportinfrastructuur.

Het oprichten van gebouwen is niet toegelaten.

Verhardingen die niet noodzakelijk zijn voor het beoefenen van de ruitersport (parking, terras) kunnen niet toegelaten worden.

Minimum 80% van deze zone moet waterdoorlaatbaar zijn.

Met andere woorden hieruit blijkt duidelijk dat het aanleggen van een toegangsweg niet mogelijk is. Enkel werken in functie van dressuur- en springpistes. De voorziene verhardingen zijn niet in functie van de ruitersport, maar in functie van de bereikbaarheid van de manege.

Het plan maakt over een diepte van 25 meter melding van reliëfwijzigingen om de toegangsweg

aan te leggen. De ophoging bedraagt  $\pm 2,40$  meter op het hoogste punt.

Verder wordt de weide uitgegraven over een diepte van  $\pm 10$  cm (volgens plan) en dan terug voorzien van een toplaag. 10 cm steenpuin op zo'n drassige weide is totaal onvoldoende voor het dragen van vrachtwagens. (zie verder watertoets).

Ook de plannen geven duidelijk aan dat het om drassige gronden gaat (vermelding aanleggen van drainage).

Op het terrein werd de beek overwelfd, niet in functie van een betere doorstroming van de waterloop, maar in functie van deze toegangsweg.

Het bijzonder plan van aanleg maakt melding van een speciale zone voor ontsluiting - artikel 2 van de stedenbouwkundige voorwaarden.

Deze zone ligt langs de Moortelbosstraat 33.

Bijgevolg kan geen andere ontsluiting worden toegestaan dan deze welke voorzien is binnen het BPA.

De aanleg is in strijd met de zonering van het BPA.

#### **Aftoetsing aan de zone non-aedificandi**

In deze zone mag niet gebouwd worden. Deze zone dient vrij gehouden te worden voor het onderhoud van de beek en het realiseren van groene ecologische verbindingen.

Men wenst in deze zone steenpuin en kiezelverharding aan te leggen.

Verder voorziet men het plaatsen van oeververstevingen van de beek.

Deze komen hoger dan het bestaande maaiveld en voorkomen dat water terug in de beek kan vloeien.

**Bijgevolg is het storten van steenpuin en kiezelverharding eveneens verboden. Het plaatsen van oeververstevigingen hoger dan het maaiveld kunnen niet worden toegestaan.**

#### **Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat de aanvraag niet voor inwilliging vatbaar is.  
De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd*

**Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

*De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.*

**Advies college van burgemeester en schepenen**

*Het CBS oordeelt dat deze aanvraag voorwerp uitmaakt van een totaalplan om een leegstaand vergund pand opnieuw nuttig te gebruiken.*

*De renovatie en de aanleg van buitenpiste edm. maakten deel uit van een vorige, ondertussen reeds vergunde bouwaanvraag.*

*De aanvraag behelst het aanleggen van een nieuwe toegangsweg, het regulariseren van een reliëfwijziging en het regulariseren van de heraanleg van een losweg. Het CBS neemt kennis van de in toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 05/06/2009 verleende adviezen voor dit dossier door Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, Agentschap voor Natuur en Bos en dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie.*

*Gelet op het feit dat de gemeente ontvoogd is, is de adviesvraag bij Ruimte Vlaanderen een niet verplichte en noodzakelijke adviesvraag die gebeurd is op vraag van de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst.*

*Gesteund op uitspraken in andere dossiers uit het verleden waarbij het gemeentebestuur er werd op gewezen een uitspraak te moeten doen over een aanvraag terwijl zij een eerder afwachtende houding had aangenomen om een uitspraak te doen over de vergunbaarheid tot wanneer er klaarheid geschonken werd over het burgerrechtelijk karakter volgt het CBS vanaf heden in deze de VCRO. De VCRO stelt in Art. 4.2.22. §1, Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*Stedenbouwkundige vergunningen worden afgegeven onder voorbehoud van burgerlijke rechten en de uitspraak hierover moet gebeuren door de bevoegde instanties.*

*Het ongunstig advies over het aanleggen van de nieuwe toegangsgang en het regulariseren van de hiervoor noodzakelijke reliëfwijziging kadert in het burgerrechtelijk karakter van de aanvraag, nl. het feit dat de toegangsweg niet mee is overgenomen in de notariële akte en dus afgesplitst is.*

*Het CBS erkent en bevestigt dat de transportmachines voor voeders, stro en paardenvrachtwagens groter zijn geworden en de bestaande toegangsweg vlak naast de huisgevel met halverwege een bocht te smal is om heden ten dage alle toeleveringen via deze toegangsweg op een normale wijze te laten gebeuren.*

*Het CBS oordeelt dat de heraanleg van de bestaande losweg wel gunstig kan geadviseerd worden gelet op het feit dat het gaat over een reeds verharde losweg die reeds heel lang aanwezig is en de heraanleg of althans gedeeltelijke heraanleg die reeds uitgevoerd werd niets wijzigt aan de specifieke ligging en/of het gebruik ervan. Gelet op het feit dat de bestaande losweg in het verleden verhard geweest is en op het moment van de heraanleg nog steeds verhard was en is en de verharding van de losweg ook en vooral in functie van de landbouwers van de aanpalende percelen staat (noodzakelijk om de achterliggende akkers en/of weilanden te bereiken), oordeelt het CBS dat dit wel mee kadert in het agrarisch gebruik en zijn de werken zoals ze voorliggen niet strijdig met de bestemming agrarisch gebied.*

*Gelet op het feit dat de nieuwe toegangsweg en de daarbij horende reliëfwijziging absoluut noodzakelijk zijn om de verbinding te maken tussen de bestaande losweg en de reeds vergunde ruitinfrastructuur, om de achterliggende loopweides te kunnen ontsluiten en te kunnen bewerken met de gebruikelijke landbouwmachines anno 2014, deze werken in het teken staan van een gebruik van de terreinen vooropgesteld door het Gemeentebestuur bij de*

*opmaak van het Bijzonder Plan van Aanleg en deze verhardingen volledig waterdoorlatend zijn waarbij er vervolgens een toplaag voorzien wordt in aarde die ingezaaid zal worden brengt dit de goede ruimtelijke ordening en het groene karakter van de omgeving niet in het gedrang. De nieuw aan te leggen toegangsweg ligt in overstromingsgevoelig gebied. De ruimte die hierdoor ingenomen wordt kan mogelijks een impact hebben op het watersysteem en dus de bergingscapaciteit verminderen bij hevige regenval. Het CBS volgt hierin het standpunt van de dienst Integraal Waterbeleid dat de ophoging op een andere plaats op eigen terrein moet gecompenseerd worden.*

*Vanuit bovenstaande motivatie besluit het CBS de aanvraag positief te adviseren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen met de uitdrukkelijke voorwaarde om de verminderde bergingscapaciteit op eigen terrein te compenseren.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 11 december 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 januari 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

## *2. Motivering*

*...*

### *2.3 De juridische aspecten*

*...*

*Voorliggende aanvraag is gelegen in een zone voor openlucht sportterreinen volgens het BPA 'zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-en jeugdactiviteiten'.*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA als meest recente en gedetailleerde plan.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorwaarden van het BPA. Bovenvermeld BPA voorziet een zone voor ontsluiting van de manege via een toegangsweg die vooraan uitgaat op de Moortelbosstraat nr. 33 (art. 2 van de voorschriften). Bijgevolg kan geen andere ontsluiting worden toegestaan dan deze welke voorzien is binnen het BPA. Deze toegangsweg werd echter afgesplitst van de achterliggende manege en niet aangekocht door de nieuwe eigenaars. In de motivatienota wordt gesteld dat deze toegangsweg te smal is voor de paardenvrachtwagen. Het BPA werd opgemaakt in functie van een manege voor hippotherapie voor fysisch en mentaal gehandicapten. Redelijkerwijs kan dan ook gesteld worden dat de voorziene toegangsweg in het BPA tevens geschikt is voor de activiteit van de nieuwe eigenaars.*

*In de zone voor openlucht sportterreinen werd een reliëfwijziging uitgevoerd en zou een nieuwe toegangsweg aangelegd worden die aansluit op de achterliggende losweg. Het BPA laat in deze zone echter enkel de aanleg van dressuur- en springpistes toe met de daarbij horende infrastructuur. Het voorzien van een bijkomende ontsluiting of reliëfwijzigingen zijn niet voorzien in deze zone.*

*Ook in de zone non-aedificandi wordt een deel van de nieuwe toegangsweg in steenpuin voorzien.*

*In deze zone mag niet gebouwd worden. Deze zone dient vrij gehouden te worden voor het onderhoud van de beek en het realiseren van groene ecologische verbindingen.*

*De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.*

*Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.*

*De aanvraag valt niet onder de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4.4.1, §1 VCRO, omdat de afwijking betrekking heeft op de bestemmingsvoorschriften.*

*Artikel 5.2.2. VCRO stelt:*

*...*

*De gemeente stelt dat ze tot heden geen enkel splitsingsplan ontvangen heeft, en heeft bijgevolg geen mogelijkheid gehad te reageren op de splitsing. De toegangsweg tot het perceel maakt een geheel uit met de achterliggende gronden. Bij de opmaak van het BPA werd expliciet gekozen om de toegangsweg vast te leggen zoals voorzien op het plan. Daar kan niet van worden afgeweken.*

*De splitsing van de percelen kan niet worden aanvaard, noch op zich, noch als argument in het voordeel van de hier gevraagde vergunning.*

## 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.*

## 2.5 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*..."*

Na de hoorzitting van 10 februari 2015 verwerpt de verwerende partij het beroep op 26 maart 2015 en verleent een stedenbouwkundige vergunning volgens ingediend plan en onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*"...*

## **2. Motivering**

*...*

### 2.3 De juridische aspecten

*Voorliggende aanvraag is gelegen in een zone voor openlucht sportterreinen volgens het BPA 'zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-en jeugdactiviteiten'.*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA als meest recente en gedetailleerde plan.*



*Het gegeven dat de bestaande toegangsweg destijds door aanvragers niet is mee aangekocht bij de bedrijfsgebouwen en dat hierdoor er een onrechtmatige afsplitsing zou hebben plaatsgevonden is in deze niet bepalend.*

*In het BPA is onder artikel 2 enkel vermeld: "zone voor parkeerplaatsen en interne ontsluiting"*

*Bijgevolg regelt deze bepaling enkel de interne ontsluiting van de terreinen. Het BPA vermeldt verder niets over externe ontsluiting naar de openbare weg.*

*Er wordt met andere woorden aan de bestaande toegangsweg verder geen ruimtelijke specificatie gegeven onder de vorm van voorschriften of onlosmakelijke verbondenheid met de rest van het plangebied betreffende "externe ontsluiting".*

*De ruimtelijke ordening is derhalve middels de BPA voorschriften voor de bestaande toegangsweg niet gespecificeerd zodoende dat het al dan niet meer aanwezig zijn van deze externe (BPA vermeld enkel 'interne' ontsluiting) ontsluitingsweg geen enkele zogenaamde 'onrechtmatige afsplitsing' betreft van het plangebied.*

*Immers, het wijzigen van een externe toegangsweg naar de openbare wegeis ontnemt de kracht van de voorschriften van een plan van aanleg nopens de beschreven bestemmingen, i.e een BPA, niet.*

*Over externe ontsluitingswegen is bij gebreke aan vermelding ervan in de voorschriften geen determinerend karakter voor de planbestemming die het BPA beoogt.*

*Een andere externe toegangsweg zoals in casu wordt gevraagd laat de bestemmingsmatig gemaakte voorschriften van de recreatiefunctie onverlet en kan dan ook in overeenstemming geacht worden met de geldende wettelijke bepalingen.*

*De externe ontsluitingsweg die wordt aangevraagd behelst een bestaande ontsluitingswegenis/losweg voor alle eigenaars van de aanpalende kavels en is tot op vandaag in die functie dan ook in gebruik. Deze is gelegen buiten het BPA en bijgevolg geldt de gewestplanbestemming als beoordelingsgrond.*

*De losweg is conform de agrarische bestemming en het Vrijstellingsbesluit stelt dat geen vergunning nodig is voor de 'noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of gebouwen.*

*Vanuit deze bestaande ontsluitingsweg hebben aanvragers een verbinding in waterdoorlatende materialen gemaakt naar hun openlucht terreinen om deze te ontsluiten. De voorschriften van het gewestplan, het Vrijstellingsbesluit mede deze van het BPA onder artikel 4 zijn volkomen gerespecteerd nu verhardingen noodzakelijk voor de ruitersport zijn toegelaten onder dit artikel.*

*Enkel "gebouwen" en "parkings en terrassen" worden onder artikel 4 van het BPA uitgesloten doch niet de verhardingen noodzakelijk voor de ruitersport. De voorziene toegangsmogelijkheid is dienstig voor de ruitersport zeker om de terreinen voor openluchtactiviteit te betreden.*

*Een bestaande overwelving van de gracht is aanwezig in de zone onder artikel 5 (Kwaadbeek). Deze overwelving van circa 3,5 meter is een overloopmogelijkheid van het ene*

*terrein naar het andere in de zone non-aedificandi van artikel 5. Artikel 5 vermeld dat in die zone niet mag gebouwd worden wat logisch is.*

*Een toegangsweg in waterdoorlatende materialen is geen bebouwing zoals artikel 5 BPA voorschrijft.*

*Verder vermeld artikel 5 BPA dat deze zone dient vrijgehouden te worden voor onderhoud aan de beek, i.e. een doelstelling die met de toegangsweg volkomen wordt behouden. Meer nog, door de toegangsweg kunnen de ruimingsmachines voor de beek op een correcte en veilige wijze de kwaadbeek op de terreinen van aanvrager bereiken.*

*De aanvraag is dan ook conform de voorschriften van het BPA onder artikelen 4 en 5.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden de specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door het bijzonder plan van aanleg dewelke het gevraagde niet onmogelijk maken, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met de omgeving verder geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.*

*Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.*

*Aangezien het hier gaat om een reeds verharde weg die gebruikt wordt in functie van de activiteit van appellant is geen sprake van een bijkomende weg.*

*Van een dergelijk gebruik van een reeds bestaande, en verharde weg kan dan ook bezwaarlijk gesteld worden dat deze de goede plaatselijke aanleg zal verstoren, wel integendeel : het herbruiken van een bestaande weg kadert in een duurzame ruimtelijke ordening.*

*De andere aspecten van de aanvraag zijn evenmin van die aard dat ze de goede ruimtelijke ordening zullen verstoren : hun impact is dermate minimaal, ze resulteren niet in een bijkomende ruimtelijke dynamiek.*

*Mits naleving van de in de adviezen voorgestelde voorwaarden is het gevraagde in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg.*

#### 2.5 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit en in het recentste advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

1.

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

2.

De verzoekende partij merkt in haar wederantwoordnota op dat de tussenkomende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting verwijzen naar het verzoekschrift tot tussenkomst van 21 mei 2015. Zij stelt dat dit verzoekschrift tot tussenkomst aan haar niet is betekend zodat zij niet kan nagaan of in dat verzoekschrift tot tussenkomst reeds inhoudelijk werd ingegaan op de middelen. Desgevallend formuleert de verzoekende partij een voorbehoud en vraagt zij een termijn om kennis te kunnen nemen van en te kunnen antwoorden op het verzoekschrift tot tussenkomst van 21 mei 2015.

De tussenkomende partijen hebben hun verzoekschrift tot tussenkomst ingediend met een aangetekende zending van 13 juli 2015. De verwijzing naar het verzoekschrift tot tussenkomst van 21 mei 2015 moet derhalve beschouwd worden als een materiële vergissing. Waarschijnlijk doelen de tussenkomende partijen op het door de verzoekende partijen ingediende verzoekschrift.

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

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

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, van 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 de gewestplannen (hierna het Inrichtingsbesluit), van het bijzonder plan van aanleg 'Zonevreemde Terreinen en Gebouwen voor Sport- Recreatie- en Jeugdactiviteiten', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 18 december 2007, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna de Motiveringswet), en van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag betrekking heeft op een manege en buitenpiste gelegen achter het woonlint, die vroeger een functioneel geheel vormde en ook zo verankerd is in het BPA, met een voorliggende eengezinswoning met naastliggende toegangsweg tot de manege.

Artikel 2 van het BPA voorziet een zone voor ontsluiting van de manege via een toegangsweg die vooraan uitgaat op de Moortselbosstraat nr. 33. Deze toegangsweg werd echter afgesplitst van de achterliggende manege en niet aangekocht door de tussenkomende partijen. De verzoekende partij wijst erop dat de gemeente geen splitsingsplan heeft ontvangen en dus ook geen mogelijkheid heeft gehad om op de splitsing te reageren.

De tussenkomende partijen stellen in hun motivatienota dat deze toegangsweg te smal zou zijn voor paardenvrachtwagens. Volgens de verzoekende partij werd het BPA echter opgemaakt in functie van de manege voor hippotherapie en is de in het BPA voorziene toegangsweg redelijkerwijs dan ook geschikt voor de activiteit van de huidige eigenaars, zijnde de tussenkomende partijen. Een nieuwe toegangsweg kan niet verantwoord worden.

Vervolgens wijst de verzoekende partij erop dat in de zone voor openluchtsportterreinen van het BPA enkel de aanleg van dressuur- en springpistes met de daarbij horende infrastructuur is toegelaten. Het oprichten van gebouwen en verhardingen die niet noodzakelijk zijn voor het beoefenen van de ruitersport (parking, terras) kunnen niet toegelaten worden en minimum 80% van deze zone moet waterdoorlaatbaar zijn. De verzoekende partij houdt voor dat de voorziene verhardingen (reliëfwijziging en nieuwe toegangsweg die aansluit op de achterliggende losweg) niet in functie zijn van de ruitersport maar in functie van de bereikbaarheid van de manege en dus in strijd zijn met de voorschriften van het BPA.

Over de bestaande losweg ten noorden van de weide van de tussenkomende partijen, die wederrechtelijk werd verhard met steenpuin, stelt de verzoekende partij dat dit een private losweg is die in functie staat van de achterliggende landbouwpercelen en niet in functie van de gronden palend aan de manege. Deze losweg is overeenkomstig het gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanleg van deze weg is volgens de verzoekende partij gebeurd enkel in functie van de toegang tot de achterliggende weide van de manege en niet in functie van een landbouwactiviteit en bijgevolg in strijd met de voorschriften van het gewestplan.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het BPA geen verplichte externe ontsluiting voorziet maar enkel een interne ontsluiting. De nieuwe weg zou bovendien duidelijk in functie staan van de ruitersport nu zij enkel dient om de ruitersport bereikbaar te maken. Er is volgens de verwerende partij dan ook geen tegenstrijdigheid met het BPA. De weg zou evenmin strijdig zijn met de gewestplanbestemming, nu deze weg als noodzakelijke toegang tot en oprit naar de site moet worden aangemerkt.

3.

De tussenkomende partijen stellen dat de losweg conform de agrarische bestemming is en dat de verzoekende partij dit bovendien zelf in haar verzoekschrift erkent door te stellen dat de losweg in functie staat van de achterliggende landbouwpercelen en niet in functie van de gronden palend aan de manege. Ook wanneer de losweg vergund is en volledig waterdoorlatend zal worden aangelegd, zal de weg volgens de tussenkomende partijen nog steeds hoofdzakelijk gebruikt worden als toegangsweg naar de omliggende landbouwpercelen en slechts in nevengebruik als toegangsweg naar de manege. Dit laatste zou niet in de weg staan dat de weg nog steeds een agrarische bestemming heeft.

De tussenkomende partijen stellen vervolgens dat overeenkomstig artikel 3.1, 8° van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, er geen vergunning nodig is voor de 'noodzakelijke

toegangen en opritten naar het gebouw of gebouwen' zoals in *casu* het geval zou zijn. Ook in de bestreden beslissing zou deze motivering opgenomen zijn.

Verder betogen de tussenkomende partijen dat de aanvraag in overeenstemming is met het BPA. Enkel "gebouwen" en "parkings en terrassen" zouden van het BPA uitgesloten worden, maar niet de verhardingen noodzakelijk voor de ruitersport. Dat de verzoekende partij meent dat de toegangsweg niet noodzakelijk is voor de ruitersport, is volgens de tussenkomende partijen een eigen interpretatie van het BPA die niet overeenstemt met het doel van het plan. Zij benadrukken dat een toegankelijkheidsmogelijkheid onlosmakelijk verbonden is met en dienstig is voor de ruitersport, zeker om de terreinen voor openluchtactiviteiten te betreden.

Zij wijzen er ook op dat artikel 2 van het BPA betrekking heeft op een "zone voor parkeerplaatsen en interne ontsluiting" en dat deze bepaling bijgevolg enkel de interne ontsluiting van de terreinen regelt. Het BPA zou niets vermelden over de externe ontsluiting naar de openbare weg. Verder verwijzen de tussenkomende partijen naar de motivering in de bestreden beslissing.

De tussenkomende partijen herhalen dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming (gewestplan en Inrichtingsbesluit) en verwijzen naar rechtspraak waarbij een ontsluitingsweg als bestemmingsongevoelig wordt beschouwd.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het niet volstaat om voor te houden dat het BPA enkel voorziet in een interne ontsluiting. Volgens de verzoekende partij werd bij de opmaak van het BPA expliciet gekozen om de toegangsweg vast te leggen zoals voorzien op het plan en heeft het grafisch plan ook een bindende en verordenende kracht. Er kan geen tweede toegangsweg worden aangevraagd.

De verzoekende partij betwist de stelling van de tussenkomende partijen dat deze toegangsweg niet geschikt zou zijn voor hun activiteiten. Zij wijst erop dat het BPA werd opgemaakt in functie van de manege voor hippotherapie en dat noch de tussenkomende partijen noch de verwerende partij het aannemelijk maken dat de voorziene toegangsweg in het BPA plots niet meer geschikt zou zijn voor de activiteit van de tussenkomende partijen.

Verder merkt de verzoekende partij op dat de verwerende partij het argument, zoals uiteengezet in het eerste middel, dat de uitgevoerde reliëfwijziging in strijd is met het BPA, niet ontmoet. De verzoekende partij stelt dat het argument dat de aanleg van de losweg enkel in functie staat van de toegang tot de achterliggende weide van de manege en dus in strijd is met de bepalingen van het gewestplan (landschappelijk waardevol agrarisch gebied), evenmin ontmoet wordt in de antwoordnota van de verwerende partij.

5.

De tussenkomende partijen herhalen in hoofdzaak de argumentatie uit hun schriftelijke uiteenzetting. Zij benadrukken nog dat de verharding die wordt aangelegd tot aan de bestaande losweg volkomen noodzakelijk is voor de ruitersport. Ook voor het aan- en afrijden in functie van het maken van wandelingen met de paarden zou deze toegang onontbeerlijk zijn.

Voor zoveel als nodig wijzen de tussenkomende partijen erop dat bij de vorige exploitatie in functie van hippotherapie derden de site kwamen bezoeken om in therapie te gaan, dit met gewone auto- en motorvoertuigen, per fiets of te voet. De tussenkomende partijen baten de exploitatie echter uit voor het berijden van paarden en dressuur, waarvoor vrachtwagens noodzakelijk zijn om van en naar recreatieve wedstrijden te gaan. Deze vrachtwagens zijn groter en logger dan een personenwagen en zouden onmogelijk langs een oude oprit kunnen rijden.

Ten slotte beweren de tussenkomende partijen dat de redenering van de verzoekende partij in haar wederantwoordnota regelrecht ingaat tegen de door hen aangehaalde rechtspraak waarbij een ontsluitingsweg als bestemmingsongevoelig wordt beschouwd. Een toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag met bestemmingsvoorschriften zou niet aan de orde zijn omdat het een private weg als toegang tot de site betreft.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De tussenkomende partijen baten een manege met bijhorende buitenpiste uit, gelegen achter een woonlint aan de Moortselbosstraat te Oosterzele. Deze manege werd oorspronkelijk ontsloten via een toegangsweg die uitkomt langs de woning Moortselbosstraat nr. 33. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat bij de aankoop van de manege door de tussenkomende partijen deze toegangsweg werd afgesplitst van de manege. In de begeleidende nota bij de aanvraag wordt gesteld dat bij de aankoop van het goed de bestaande toegangsweg niet is aangekocht wegens de te smalle doorgang voor vrachtwagens en dat het terrein bijgevolg niet meer ontsloten wordt.

De tussenkomende partijen wensen een nieuwe toegang tot de manege te creëren via een bestaande losweg die eveneens uitgaat op de Moortselbosstraat en werd heraangelegd. Om deze losweg te (kunnen) bereiken dient een nieuwe toegangsweg te worden aangelegd en werd een reliëfwijziging uitgevoerd. De aanvraag die geleid heeft tot de bestreden beslissing omvat de aanleg van een nieuwe toegangsweg, de regularisatie van een reliëfwijziging en de regularisatie van een heraangelegde losweg.

De nieuwe toegangsweg en de uitgevoerde reliëfwijziging zijn gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Zonevremde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten', meer bepaald in een zone voor openlucht sportterreinen. De heraangelegde losweg is gelegen binnen de grenzen van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

##### 2.

De verzoekende partij voert in de eerste plaats aan dat een nieuwe toegangsweg niet verantwoord kan worden omdat de oorspronkelijke toegangsweg verankerd is in het BPA en nog steeds geschikt zou zijn voor de activiteiten van de huidige eigenaars, zijnde de tussenkomende partijen.

De site waartoe de manege en buitenpiste behoort, maakt deel uit van deelgebied 2 'manege Hippoc' van het BPA. Uit het bestemmingsplan van dit deelgebied blijkt dat de oorspronkelijke toegangsweg tot de manege bestemd is als zone voor parkeerplaatsen en interne ontsluiting. Artikel 2 'Zone voor parkeerplaatsen en interne ontsluiting' bepaalt:

*"Deze zone is bestemd voor wegenis en parkeerplaatsen met de daarbij behoren infrastructuur, zoals verlichting. Deze zone mag verhard worden.*

*Bij de aanleg zullen de parkings op deskundige wijze van beplantingen voorzien worden."*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag dat geen andere ontsluiting kan worden toegestaan dan deze welke voorzien is in het BPA. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt vast dat het BPA werd opgemaakt in functie van een manege voor hippotherapie voor fysisch en mentaal gehandicapten en oordeelt dat de in het BPA

voorzien toegangsweg redelijkerwijs ook geschikt is voor de activiteit van de nieuwe eigenaars. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt de stelling in de begeleidende nota van de tussenkomen partijen dat de toegangsweg te smal is voor paardenvrachtwagens. Ook het departement Landbouw en Visserij stelt in zijn advies dat de toegangsweg deel uitmaakt van de recreatieve bedrijfsactiviteiten en er onlosmakelijk een geheel mee vormt. Volgens het departement kan stedenbouwkundig niet zomaar een bestaande toegangsweg afgesplitst worden om dan later te stellen dat een nieuwe toegangsweg noodzakelijk is om het goed te bereiken; dit zou een onrechtmatige afsplitsing zijn.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat het gegeven dat de bestaande toegangsweg destijds door de tussenkomen partijen niet mee is aangekocht en dat hierdoor een onrechtmatige afsplitsing zou zijn ontstaan, niet bepalend is. De verwerende partij wijst erop dat artikel 2 enkel vermeldt 'Zone voor parkeerplaatsen en interne ontsluiting' en dat deze bepaling bijgevolg enkel de interne ontsluiting van de terreinen regelt. Het BPA vermeldt volgens de verwerende partij niets over de externe ontsluiting naar de openbare weg. De verwerende partij oordeelt dat aan de bestaande toegangsweg geen ruimtelijke specificatie onder de vorm van voorschriften of onlosmakelijke verbondenheid met de rest van het plangebied betreffende externe ontsluiting wordt gegeven en dat er dus geen sprake is van een onrechtmatige afsplitsing van het gebied.

De stelling dat aan de bestaande toegangsweg geen ruimtelijke specificatie onder de vorm van voorschriften of onlosmakelijke verbondenheid met de rest van het plangebied betreffende externe ontsluiting wordt gegeven, is niet correct. Uit het bestemmingsplan, dat net zoals de stedenbouwkundige voorschriften bindende en verordenende kracht heeft, blijkt immers dat de bestaande toegangsweg uitdrukkelijk bestemd is als 'Zone voor parkeerplaatsen en interne ontsluiting'. Dat artikel 2 enkel de interne ontsluiting van de terreinen zou regelen en niet de externe ontsluiting naar de openbare weg, stemt niet overeen met het bestemmingsplan waaruit blijkt dat deze zone wel degelijk de ontsluiting vormt naar de openbare weg. De conclusie van de verwerende partij dat een andere externe toegangsweg zoals gevraagd de bestemmingsvoorschriften van de recreatiefunctie onverlet laat en in overeenstemming geacht kan worden met de geldende wettelijke bepalingen, kan dan ook niet zomaar worden bijgetreden.

3.

De verzoekende partij voert bovendien aan dat de aanleg van de nieuwe toegangsweg en de te regulariseren reliëfwijziging in strijd zijn met de voorschriften van het BPA.

Het wordt niet betwist dat de nieuwe toegangsweg aangelegd zou worden en de reliëfwijziging uitgevoerd werd in de zone voor openlucht sportterreinen. Artikel 4 van het BPA bepaalt:

***"1. Bestemming***

*In deze zone kunnen paardenactiviteiten plaatsvinden.*

***2. Constructie - verhardingen***

*In deze zone is de aanleg van dressuur- en springpistes toegelaten, met de daarbij horende infrastructuur, zoals verharding en verdichting en specifieke ruitersinfrastructuur.*

*Het oprichten van gebouwen is niet toegelaten.*

*Verhardingen die niet noodzakelijk zijn voor het beoefenen van de ruitersport (parking, terras) kunnen niet toegelaten worden.*

*Minimum 80% van deze zone moet waterdoorlaatbaar zijn.*

### **3. Publiciteit**

*Publiciteit wordt toegelaten onder de volgende voorwaarde: op min. 2m van de perceelsgrens en maximum 1m hoog.”*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag dat het BPA in deze zone enkel de aanleg van dressuur- en springpistes toelaat met de daarbij horende infrastructuur en dat het voorzien van een bijkomende ontsluiting of reliëfwijzigingen niet voorzien zijn in deze zone. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt ook dat de aanvraag niet onder de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4.4.1, §1 VCRO valt omdat de afwijking betrekking heeft op de bestemmingsvoorschriften.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij echter dat artikel 4 van het BPA wordt gerespecteerd nu verhardingen noodzakelijk voor de ruitersport zijn toegelaten. Enkel gebouwen, parkings en terrassen worden uitgesloten maar niet de verhardingen noodzakelijk voor de ruitersport. De voorziene toegangsmogelijkheid is volgens de verwerende partij dienstig voor de ruitersport, zeker om de terreinen voor de openluchtactiviteit te betreden.

Artikel 4 van het BPA bepaalt dat in de zone voor openlucht sportterreinen *paardenactiviteiten* kunnen plaatsvinden, dat de aanleg van dressuur- en springpistes toegelaten is, met de daarbij horende infrastructuur, zoals verharding en verdichting en specifieke ruitersportinfrastructuur, en dat verhardingen die niet noodzakelijk zijn voor het beoefenen van de ruitersport (parking, terras), niet toegelaten kunnen worden. Zoals onder randnummer 3 reeds is vastgesteld, bevat het BPA een specifieke zone voor parkeerplaatsen en ontsluiting (artikel 2 van het BPA).

Het kan niet worden betwist dat de nieuwe toegangsweg en de reliëfwijziging in functie staan van de bereikbaarheid van de manege en de terreinen. In het licht van de bewoordingen van artikel 4 van het BPA en mede gelet op het feit dat het BPA een aparte zone voorziet voor de ontsluiting en dus de bereikbaarheid van de manege, kan niet worden aangenomen dat de nieuwe weg en de reliëfwijziging in functie staan van het beoefenen van de ruitersport zelf en dus noodzakelijk zouden zijn voor het beoefenen van de ruitersport. Eerder moeten de nieuwe weg en de reliëfwijziging beschouwd worden als noodzakelijk voor het bereiken van de manege en de buitenpiste. De Raad oordeelt dat dit in het licht van de bepalingen van het BPA een essentieel verschil is. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing onterecht geoordeeld dat de nieuwe weg en reliëfwijziging dienstig en noodzakelijk zijn voor de ruitersport en in overeenstemming zijn met artikel 4 van het BPA.

Dat de nieuwe weg ook onontbeerlijk zou zijn voor het aan- en afrijden in functie van het maken van wandelingen met de paarden, zoals de tussenkomende partijen bijkomend aanvoeren in hun laatste schriftelijke uiteenzetting, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. Daarenboven betreft het een *post factum* motivering die niet in de bestreden beslissing werd opgenomen, waarmee de Raad dus geen rekening kan houden.

In de mate dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zich ook lijkt te steunen op het Vrijstellingsbesluit, moet het volgende worden vastgesteld.

Artikel 3.1, 8° van hoofdstuk 3 ‘Handelingen in, aan en bij andere gebouwen dan woningen’ van het Vrijstellingsbesluit bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning niet nodig is voor de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen. Overeenkomstig



artikel 3.2 van het Vrijstellingsbesluit geldt de vrijstelling vermeld in artikel 3.1, 8° enkel als de handeling volledig wordt uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw.

Mits aan de hierboven vermelde criteria te beantwoorden, zijn de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunningsplicht. Deze vrijstelling ontslaat de vergunningverlenende overheid die gevat wordt in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag evenwel niet van de verplichting om, vooraleer tot de conclusie te komen dat het aangevraagde al dan niet is vrijgesteld van vergunningsplicht, te onderzoeken of *in concreto* aan deze vrijstellingsvoorwaarden is voldaan. In deze zaak stelt zich de vraag of er wel sprake is van een strikt noodzakelijke toegang naar de manege, nu in het BPA reeds een ontsluitingsweg voorzien is. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing niet of de verwerende partij heeft nagegaan of de handeling volledig wordt uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw.

4.

4.1.

De verzoekende partij betwist ten slotte dat de regularisatie van de heraanleg van de losweg in overeenstemming zou zijn met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Het wordt niet betwist dat de losweg gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Voor de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden gelden de bestemmingsvoorschriften neergelegd in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit.

Artikel 11.4.1 bepaalt onder meer het volgende:

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

Artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

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

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

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de externe ontsluitingsweg die wordt aangevraagd een bestaande ontsluitingsweg/losweg betreft voor alle eigenaars van de aanpalende kavels en tot op vandaag in die functie ook in gebruik is. De verwerende partij stelt dat de losweg in overeenstemming is met de agrarische bestemming en dat het besluit van de

Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (hierna het Vrijstellingsbesluit) stelt dat geen vergunning nodig is voor de noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of gebouwen.

#### 4.2.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het Vrijstellingsbesluit stelt dat geen vergunning nodig is voor de noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of gebouwen.

Artikel 3.1, 8° van hoofdstuk 3 'Handelingen in, aan en bij andere gebouwen dan woningen' van het Vrijstellingsbesluit bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning niet nodig is voor de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen. Overeenkomstig artikel 3.2 van het Vrijstellingsbesluit geldt de vrijstelling vermeld in artikel 3.1, 8° enkel als de handeling volledig wordt uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw.

Mits aan de hierboven vermelde criteria te beantwoorden zijn de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunningsplicht. Deze vrijstelling ontslaat de vergunningverlenende overheid die gevat wordt in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag evenwel niet van de verplichting om, vooraleer tot de conclusie te komen dat het aangevraagde al dan niet is vrijgesteld van vergunningsplicht, te onderzoeken of *in concreto* aan deze vrijstellingsvoorwaarden in voldaan.

Hierboven werd reeds vastgesteld dat de vraag zich stelt of er wel sprake is van een strikt noodzakelijke toegang naar de manege, nu in het BPA reeds een ontsluitingsweg naar de manege voorzien is. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing niet of de verwerende partij is nagegaan of de handeling volledig wordt uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw.

De Raad stelt daarnaast vast dat artikel 5.2, 3° van hoofdstuk 5 'Land- en tuinbouw' van het Vrijstellingsbesluit bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning niet nodig is voor de plaatsing van de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar de agrarische bedrijfsgebouwen, inclusief de bedrijfswoning, als ze in agrarisch gebied in de ruime zin liggen.

In zoverre de verwerende partij zich zou steunen op deze bepaling, moet worden vastgesteld dat een manege geen agrarisch bedrijfsgebouw is, zodat niet aan de vrijstellingsvoorwaarden van artikel 5.2, 3° van het Vrijstellingsbesluit is voldaan.

Uit het voorgaande blijkt niet dat voor de regularisatie van de heraangelegde losweg een beroep kan worden gedaan op het Vrijstellingsbesluit, minstens blijkt dit niet afdoende uit de bestreden beslissing.

Derhalve dient te worden nagegaan of de aanvraag voldoet aan de onder randnummer 4.1 aangehaalde bestemmingsvoorschriften uit de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit.

#### 4.3.

Uit de begeleidende nota bij de bouwaanvraag blijkt zeer duidelijk dat de losweg gebruikt zal worden om toegang te nemen tot de weide en de manege van de tussenkomende partijen. Deze functie is geen agrarische functie zodat de verwerende partij niet tot het besluit kon komen dat de aanvraag in overeenstemming is met de agrarische bestemming. Dat dit slechts een nevenfunctie zou zijn, zoals de tussenkomende partijen opwerpen, kan daar geen afbreuk aan doen. De

tussenkomende partijen lezen het verzoekschrift verkeerd wanneer zij beweren dat de verzoekende partij erkend zou hebben dat de losweg alleen in functie staat van de achterliggende landbouwpercelen en niet in functie van de bereikbaarheid van de manege. Bovendien toetst de verwerende partij de aanvraag ook niet aan het esthetisch criterium.

Uit de begeleidende nota blijkt ook, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen aanvoeren, dat de nieuwe ontsluitingsweg niet als bestemmingsongevoelig kan worden beschouwd, aangezien de ontsluitingsweg in functie zal staan van een specifieke bestemming, met name een manege, dat een recreatieve functie heeft, en daar niet los van kan worden gezien. Ook wanneer de losweg tevens in functie zou staan van de toegang tot de achterliggende agrarische percelen, zou de losweg nog geen bestemmingsongevoelig karakter verkrijgen.

5.

Het middel is (in de aangegeven mate) gegrond.

## **B. Overige middelen**

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

## **VII. KOSTEN**

Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Ignace d'HAESE en mevrouw Kathy DE MEYER is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 maart 2015, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het aanleggen van een toegangsweg en het regulariseren van een reliëfwijziging en een heraangelegde losweg op de percelen gelegen te 9860 Oosterzele, Moortelbosstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0107G, 0107N, 0107R, 0107S en 0109A.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 maart 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT