

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0100 van 3 maart 2015  
in de zaak 1314/0009/A/2/0007

*In zake:* het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente HAACHT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Cies GYSEN  
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:* de heer **Pieter VAN GEEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
mevrouw Anneleen DE RUYCK  
kantoor houdende te 9940 Evergem, Valeer Van Kerkhovestraat 2  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 september 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 4 juli 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht van 7 maart 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de regularisatie van een manegegebouw en mestvaalt, de bouw van buitenstallen en de aanleg van een longeerpiste en een buitenpiste.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 3150 Haacht, Kapellemansdijk 15 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 55d.

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 2 december 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jonas DE WIT die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Anneleen DE RUYCK die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Pieter VAN GEEL verzoekt met een aangetekende brief van 29 november 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 3 februari 2014 de tussenkomende 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.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij werpt in haar wederantwoordnota een exceptie van onontvankelijkheid op met betrekking tot de antwoordnota van de verwerende partij.

Zij merkt op dat er bij de antwoordnota geen aanstellingsbeslissing noch een beslissing om in rechte te treden is gevoegd. Er is volgens de verzoekende partij ook enkel sprake van een aanstelling door de verwerende partij op 3 oktober 2013 en niet van een eveneens noodzakelijke beslissing om in rechte te treden.

Op de openbare zitting van 2 december 2014 verduidelijkt de raadsman van de verzoekende partij dat zij haar exceptie steunt op het artikel 186 van het provinciedecreet.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 186 van het Provinciedecreet, zoals vervangen bij artikel 20, §3 van het decreet van 29 juni 2012 tot wijziging van het Provinciedecreet van 9 december 2005, luidt als volgt:

*“§ 1. De deputatie vertegenwoordigt de provincie in gerechtelijke en buitengerechtelijke gevallen en beslist om op te treden in rechte namens de gemeente.*

*De provincieraad kan beslissen om deze bevoegdheden in de plaats van de deputatie uit te oefenen. Wanneer een lid van de deputatie zich bevindt in een situatie als beschreven in artikel 27, § 1, 1°, oefent de provincieraad deze bevoegdheden uit.*

*§ 2. De deputatie of, in voorkomend geval, de provincieraad kan hetzij een lid van de deputatie, hetzij een lid van het personeel, hetzij een advocaat aanwijzen om namens de provincie te verschijnen in rechte.”*

In de memorie van toelichting bij het vermeld decreet (*Parl. St. VI. Parl., 2011-12, nr. 1493/1, 17*) wordt toegelicht dat de wijziging van artikel 186 van het Provinciedecreet verband houdt met de wijziging van artikel 57 van het Provinciedecreet:

*“Dit artikel wijzigt artikel 57 van het Provinciedecreet. De wijziging vermeld in paragraaf 1, punt 1°, tracht duidelijk het onderscheid te maken enerzijds de bevoegdheid om te beslissen al dan niet in rechte op te treden en anderzijds het vertegenwoordigen van de provincie.*

*Om de behouden koppeling met artikel 186 sluitend te maken wordt in paragraaf 3 ook artikel 186 gelijkkluidend gewijzigd. Er wordt daar eveneens onderscheid gemaakt tussen optreden in rechte en vertegenwoordigen (in rechte) in gerechtelijke en buitengerechtelijke gevallen. Voorts wordt daar meteen ook verduidelijkt wie door de deputatie respectievelijk de provincieraad kan aangeduid worden om te verschijnen in rechte: een lid van de deputatie, een personeelslid of een advocaat.”*

Artikel 57, §3, 9° van het Provinciedecreet, zoals gewijzigd door het vermeld decreet van 29 juni 2012, bepaalt dat de deputatie bevoegd is voor *“het vertegenwoordigen van de provincie in gerechtelijke en buitengerechtelijke gevallen en beslissingen over het in rechte optreden namens de provincie, met behoud van artikel 186”*.

2.

Het is evident dat de bewoordingen in artikel 186, §1, eerste lid van het Provinciedecreet “namens de gemeente” gelezen moeten worden als “namens de provincie”. De materiële vergissing blijkt niet enkel uit de memorie van toelichting, maar tevens uit de opzet van het Provinciedecreet in het algemeen, en in het bijzonder van de artikelen 186 en 187 van dit decreet, die deel uitmaken van Titel V “Bepalingen over de werking van de provincie”, en die het “optreden in rechte” van de provincie regelen.

3.

Uit voormeld artikel kan evenwel niet afgeleid worden dat de deputatie een beslissing om in rechte te treden dient voor te leggen wanneer zij als verwerende partij optreedt in een juridictionele procedure bij de Raad.

De Raad stelt vast dat artikel 4.7.21 VCRO de deputatie aanduidt als het bestuursorgaan dat de beroepen behandelt tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen over vergunningsaanvragen.

Uit artikel 4.8.11, §1 VCRO volgt dat de deputatie, die als vergunningverlenend bestuursorgaan in de reguliere procedure in laatste administratieve aanleg over de aanvraag beslist, over de procesbevoegdheid beschikt om als verwerende partij bij de Raad op te treden.

Wanneer de deputatie daarentegen het aan een van haar personeelsleden wil toevertrouwen om haar in een procedure bij de Raad te vertegenwoordigen en namens haar processtukken in te dienen, dient daartoe een uitdrukkelijke machtiging te worden voorgelegd.

De antwoordnota van de verwerende partij werd ondertekend door de heer Johan Guillemyn, diensthoofd van de juridische dienst van de provincie Vlaams-Brabant. Het administratief dossier bevat een beslissing van 3 oktober 2013, waarbij (onder andere) de heer Johan Guillemyn wordt aangesteld om de deputatie zowel schriftelijk te vertegenwoordigen als op de zitting.

De exceptie wordt verworpen.

## **V. FEITEN**

Op 12 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“Regularisatie manègegebouw en mestvaalt, bouw van buitenstallen, aanleg langeerpiste en buitenpiste”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis:

- op 15 mei 1995 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een manege met noodwoning en mestvaalt en het rooien van bomen;
- op 12 oktober 2006 verleent de verwerende partij een milieuvergunning voor het verder uitbaten van een manege;
- op 28 november 2012 werd een proces-verbaal van bouwinbreuk opgesteld met betrekking tot de uitbreiding van de bestaande verhardingen vooraan en achter het gebouw, het uitgraven van grond ter voorbereiding van de aanleg van een buitenpiste en reliëfwijzigingen om toegang voor vrachtwagens te verschaffen;
- op 18 april 2013 verleent de verwerende partij een milieuvergunning onder voorwaarden.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in recreatiegebied.

Het perceel is 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 december 2012 tot en met 25 januari 2013, worden zeven bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 5 februari 2013 volgend ongunstig advies uit:

“ ...

Evaluatie bezwaren

*De bezwaarschriften worden samengevat omdat ze telkens dezelfde bezwaren terug komen.*

- *het perceel is inderdaad te klein in oppervlakte om zulke manège te exploiteren (verdubbeling van het te stallen paarden), de draagkracht van het gebied wordt overschreden;*
- *de materiaalkeuze kon inderdaad beter dan het gebruik van wandpanelen in kunststof;*
- *uit de bijgevoegde foto's blijkt inderdaad dat er een aantal zomereiken gekapt werden zonder vergunning of kapmachting;*
- *de bestaande weguitrusting is inderdaad ontoereikend zeker wat betreft de voorliggende (voetweg nr. 60) die verhard werd in de jaren 80;*
- *riolering en waterleiding ontbreekt in deze straat;*
- *de wateroverlast mag inderdaad niet afgewenteld worden op de aanpalende percelen;*
- *naar mobiliteit is de Kapellemandijk onvoldoende breed en uitgerust om zwaar verkeer op te vangen, de verkeersintensiteit opdrijven kan enkel voor grotere problemen zorgen, de aanvrager stelt dat er maar 125 bezoeken per week plaats vinden wat geen correcte voorstelling weergeeft van het aantal vervoersbewegingen, aangezien er rij opleidingen gegeven gaan worden, het aan en afrijden van de eigenaars van de te stallen paarden, leveringen door vrachtwagens dewelke wekelijks hooi, strooisel en krachtvoer toeleveren, met de vrachtwagens die op regelmatige basis de opgeslagen mest zullen afvoeren;*
- *het kruisen van personenwagens geeft nu al problemen, de voorliggende weg is veel te smal en niet uitgerust voor vrachtwagens met paarden, er werden geen concrete parkeerplaatsen ingetekend op het inplantingsplan, preventie naar mobiliteitshinder werd niet in de aanvraag ingebouwd;*
- *uit onderzoek ter plaatse werd inderdaad vastgesteld dat de afsluitingen van de burens constant beschadigd worden door de paardentrailers, de weg is onvoldoende breed voor de vrachtwagens met paarden;*
- *de voorliggende weg maakt deel uit van een toeristische fietsroutenetwerk;*
- *geur- en insectenhinder hoort eveneens thuis onder artikel 1.1.4. VCR en rekening houdende met de criteria van artikel 4.3.1. van de codex is dit eerder een aspect dat onder de milieuwetgeving valt, is dit toch ook een niet te verwaarlozen aspect;*
- *er werd een brandverslag aangevraagd en naar brandveiligheid toe dient het brandverslag stipt nageleefd te worden;*
- *volgens de wetgeving kunnen er occasioneel op het terrein wedstrijden worden georganiseerd (2 à 3 per jaar met een maximale duur van 3 dagen), het kan geenszins de bedoeling zijn dat er regelmatig jumpings georganiseerd worden, hier heeft men een milieuvergunning en een bijzonder toelating van de burgemeester nodig, indien er toch overgegaan wordt tot wedstrijden zal de milieuproblematiek dienen onderzocht te worden of de hinder, de effecten op het*

*leefmilieu, op het water, op de natuur en de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de organisatie van dergelijke evenementen op de inrichting tot een aanvaardbaar niveau kan worden beperkt, maar gelet op de oppervlakte van het terrein is dit bijna onmogelijk;*

- indien de buitenpiste en de longerpiste aangelegd wordt, worden het aantal parkeerplaatsen beperkt, aangezien het opgelegde groenscherm opgeofferd werd voor parkings zal bij uitbreiding het aantal parkeerplaatsen zeker onvoldoende zijn;*
- het is inderdaad zo dat er al problemen zijn geweest met het uitbaten van manèges door de heer Van Geel en dit zowel in de gemeente Keerbergen als Bonheiden, de gemeente Bonheiden is in beroep gegaan tegen de beslissing van de bestendige deputatie, in de gemeente Bonheiden werd een milieuvergunning aangevraagd voor het stallen van 45 paarden;*
- de opmerkingen met betrekking tot de huidige milieuvergunning van de heer Robeets (vorige eigenaar) zijn gegrond, door de bestendige deputatie werd er inderdaad een vergunning afgeleverd zonder de lopende rechtsgedingen af te wachten;*
- de voorlopige woning werd afgesplitst zonder vergunning en wordt verhuurd aan derden wat wettelijk gezien niet kan, de heer Van Geel is momenteel woonachtig te Keerbergen.*

...

#### *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

...

*De beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex :*

*Principieel :*

- functioneel inpasbaar: de bestaande functie is reeds aanwezig;*
- mobiliteitsimpact: de voorziene uitbreiding zal een verdubbeling van de verkeersintensiteit teweeg brengen, het bijkomende verkeer met paardentrailers zal de normale burenhinder overtreffen, de bestaande wegenis werd niet aangelegd voor dergelijk verkeer, de bestaande asfaltverharding wordt stuk gereden, normale personenwagens kunnen hier al niet kruisen, laat staan een paardentrailer met een personenvoertuig (zie foto's)*

...

- schaal: de schaalvergroting staat niet in verhouding tot de oppervlakte van het terrein zodanig dat de manege niet functioneel meer kan uitgebaat worden, het voorgestelde project overstijgt de draagkracht van het gebied door op het perceel het aantal te stallen paarden te verdubbelen;*

*- ruimtegebruik en bouwdichtheid: de ruimtelijke impact vergroot en de bouwdichtheid neemt door het project toe, door de bijna 100 % terreinbezetting van gebouwen, verhardingen of activiteiten heeft men praktisch geen mogelijkheid meer om de manège op een verantwoorde manier te integreren;*

*- cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing op de aanvraag;*

*- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: door de toename van de verkeersintensiteit zal deze de normale burenhinder overtreffen en de rust in de omgeving verstoren, de parkeerlast zal afgewenteld worden op het openbaar domein of de aangelanden. De afsluitingen van de aangelanden worden stuk gereden;*

...

*De bouwvergunning d.d. 15 mei 1995 met ref. nr. 100/AB/25711/95 werd afgeleverd op voorwaarde dat op het perceel de nodige schikkingen getroffen werden voor voldoende parkeergelegenheden en dat de voorzien beplanting (groenscherm met een breedte van 5 m) ten laatste het eerst plantseizoen volgende op de beëindiging van de ruwbouwwerken zou aangeplant worden.*

*Gelet op het feit dat de beplanting met een breedte van 5 m tot op heden niet werd aangeplant. Voor het kappen van een lijnbeplanting met waardevolle zomereiken is een kapvergunning noodzakelijk met een gunstig van het Agentschap voor Natuur en Bos.*

*...*

*In de bouwvergunning van 15 mei 1995 werd eveneens een voorlopige woning opgenomen voor de uitbater, deze woning wordt sedert 28 juni 2011 verhuurd aan derden namelijk aan mevrouw Vandeput en kinderen.*

*De afsplitsing gebeurde zonder stedenbouwkundige vergunning. De bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar woning werd illegaal doorgevoerd. Kadastraal werd de woning eveneens al afgesplitst.*

*Gelet op de vaststellingen van de stedenbouwkundige inspecteur, dat de gegoten betonverharding waarop de stallingen gaan komen ± 39 m breed is in plaats van de op het plan vermelde 19,014 m, zodat er op deze locatie geen 11 boxen gaan komen maar er nog ruimte is voor minimum 6 extra boxen.*

*...*

*Overwegende dat uit de foto's blijkt dat de betonverharding langs de linker perceelsgrens tot tegen de perceelgrens werd gegoten.*

*...*

*Dat hierdoor geen groenscherm meer kan aangebracht worden zonder een gedeelte van de betonverharding weg te breken. De architect heeft geen juiste weergaven gegeven de aanwezige betonverharding. Er werd geen groenbuffer voorzien tussen het recreatiegebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*...*

*Op het perceel achter de manège werden reliëfwijzigingen uitgevoerd met de vermoedelijke intentie om hierop ook een bijkomende buitenpiste aan te leggen.*

*...*

*Uit vaststellingen ter plaatsen en de problemen van de manège uitbater in de aanpalende gemeenten, kan een manège van dergelijke omvang niet uitgebaat worden zonder inschakeling van de achterliggende percelen die gelegen zijn in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied (organisatie van jumping wedstrijden) , waarvoor de eerste stappen al gezet zijn.*

*Ondertussen werd voor het links aanpalende perceel een bouwaanvraag ingediend voor de aanleg van een bijkomende paardenspringpiste (die al aangelegd werd). De bij het dossier gevoegde foto's werden genomen toen het landschap besneeuwd was, zodanig dat de ware aard van het perceel niet zichtbaar is.*

*Het project is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, de opzet van het project is te grootschalig en overstijgt de draagkracht van het gebied.*

#### Algemene conclusie

*Om boven vernoemde redenen is het ingediend project planologische en stedenbouwkundig-architecturaal niet verantwoord.*

*..."*

De verzoekende partij verklaart op 7 februari 2013 de bezwaren gegrond en sluit zich tegelijkertijd aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 28 februari 2013 een ongunstig advies, waarbij hij zich aansluit bij het advies van de verzoekende partij van 7 februari 2013.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 27 februari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit, stellende dat gelet op de aard en de ligging er vanuit landbouwkundig standpunt geen overwegend bezwaar is tegen de voorgestelde werken, voor zover er geen inname wordt gerealiseerd in agrarisch gebied.

De verzoekende partij weigert op 7 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 4 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep van de tussenkomende partij brengt de verzoekende partij op 18 april 2013 een bijkomend advies uit met een (ongunstige) analyse het administratief beroepschrift van de tussenkomende partij, die zij bezorgt aan de verwerende partij.

De verwerende partij verleent op 18 april 2013 een milieuvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 juni 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 2 juli 2013 beslist de verwerende partij op 4 juli 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag heeft tot doel de wijzigingen aan een bestaand manegegebouw te regulariseren en een bijkomend gebouw op te richten om deze activiteit uit te breiden. De betrokken manege stond in relatie met de aanpalende woning met huisnr. 13 op het links aanpalende perceel. Door de afsplitsing en overname is nog een oppervlakte van ca. 70a, voorhanden, waarbij de bestaande zandpiste achteraan op het perceel, met een organische vorm, heraangelegd wordt tot een gewone rechthoekige piste en een longeerpiste. Achter de aanpalende woning met huisnr.13 werd ondertussen een andere nieuwe piste aangelegd (buiten deze aanvraag).*

*In het bestaande gebouw van 21m bij 55m (1155m<sup>2</sup>) met binnenpiste, exploitantenwoning en stallen, werd een cafetaria ingericht dat ter regularisatie voorligt. Verder is de afstand tot de perceelsgrens niet volledig conform de vroegere vergunning, één raam is erbij gekomen. Het gebouw is lichtjes schuin verwijderend van 8 tot 11m vanaf de perceelsgrens ingeplant, waar deze parallel op 8m was vergund. Het volume van het gebouw bleef ongewijzigd.*

*Naast dit gebouw wordt een nieuw en veel kleiner gebouw met 10 stallen en een zadelkamer opgericht met een oppervlakte van ca.145m<sup>2</sup>, in uitbreiding op de vergunde functie voor 18 paarden (plaats voor 22 paarden). Dit gebouw zal bestaan uit een aaneenschakeling van prefab-boxen in kunststofplaten met het uitzicht van hout. De stallingen worden in een knik parallel aan de rechtse en achterste perceelsgrens*



geplaatst, met tegen deze stallingen in de strook aan de rechtse perceelsgrens een heraangelegde mestvaalt. Deze constructies blijven ca. 4.90m verwijderd van de perceelsgrenzen.

De buitenpiste van 20m bij 40m wordt in de linkse achterhoek van het perceel gepland en de longerpiste (ronde piste) met diameter van 18m tussen de stallen en de buitenpiste in. De toegang wordt links naast het bestaande gebouw over een betonverharding met een breedte van ca. 15m genomen.

### 5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen aan de Kapellemansdijk in Haacht. De Kapellemansdijk is een lokale straat in het gebied 'Wilde Heide', ten noordoosten van de kern van Haacht. Dit valleigebied bestaat voornamelijk uit weilanden, drassige gronden en oude turfputten die als vijvers verder bestaan. Ondergeschikt komen bosjes voor en verspreide bebouwing. Dit gebied wordt door de Dijle gescheiden van de residentiële beboste gebieden van Keerbergen en Tremelo (Ninde). De Kapellemansdijk is een smalle straat met een verharde breedte van ca. 3m, met langs dit straatgedeelte slechts enkele huizen en een aantal vijvers. Dwars door dit gebied loopt de beschermde anti-tankgracht. De plaats ligt op ca. 2km van de kerk van Haacht. De plaats is uitgesproken landelijk met een hoge ecologische waarde.

...

### 5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 7 bezwaarschriften ontvangen. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over de verhouding van het bouwprogramma tegenover het beperkte perceel, de schaalgrootte, het laagwaardige materiaalgebruik, bomen die zonder vergunning gekapt werden, wateroverlast door de infiltratie van het afvalwater ter plaatse en de aanwezige verhardingen, het ontoereikende wegprofiel en de beperkte infrastructuur, de schade die aan afsluitingen mag verwacht worden als er met trailers gereden wordt, de verkeersoverlast, de ruiters die van de weg zullen gebruik maken, geluids-, geur- en insectenhinder die mag verwacht worden, brandrisico's, het ontbreken van parkeerruimte (zeker bij jumpings), de afwijzing van dezelfde aanvraag op grondgebied Bonheiden, de geschiedenis van de eerdere milieuvergunningen, de visuele hinder en gebrek aan inbuffering, de fouten in de adresopgave van de aanvrager, de optie binnen het structuurplan om de Wilde Heide te beschermen in de natuurwaarden, het ontbreken van een mestvaalt, de verhuur van de exploitantenwoning, de vaagheid van de cafetariaplannen, de onduidelijkheid inzake de afvoer van het afvalwater, onvoldoende duidelijkheid over het functioneren van de waterwinning, foutieve kadastragegevens, de regeling met de buur inzake de mest die niet aangetoond is.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en grotendeels in aanmerking genomen.

### 5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het perceel is ter hoogte van de achterste perceelsgrens gedeeltelijk gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied, de stallingen dringen hier gedeeltelijk in door. Gezien het slechts over een zeer beperkte oppervlakte gaat en de stalling niet voor bewoning bedoeld is, dienen er geen bijzondere

maatregelen inzake de bescherming van komberging en/of overstromingsvrij bouwen genomen te worden.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van twee hemelwaterputten bij de nieuwe stalling met een inhoud van 7500l, voor hergebruik. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een recreatiegebied. Overeenkomstig art. 16.5.0 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, zijn de recreatiegebieden bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van verblijfsaccommodatie. De handelingen en werken in deze gebieden kunnen worden onderworpen aan beperkingen teneinde het recreatief karakter van de gebieden niet te bezwaren. Het oprichten van gebouwen en constructies in functie van een manege, met ondergeschikt horeca (alsook de regularisatie hiervan) is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats. De betrokken 'horecazaak' dient gezien te worden als een clubruimte met enkele drankautomaten, waar wachtenden tijdens lessen kunnen verblijven.

In de weigering worden vermoedens geuit aangaande het gebruik van het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied bij evenementen. Dit gebied maakt eveneens deel uit van een 'ankerplaats: Samenvloeiingsgebied van Dijle en Demer' en een relictzone 'Bos- en valleigebied Bruine Beek, Krekelbeek, Zwarwaterbeek/Raambeek'. Het is dus ook een zone met ecologische waarde. De inname van dit gebied maakt geen voorwerp uit van de aanvraag. Niettemin werd het in het kader van de milieuvergunning wenselijk geacht om een voorwaarde op te nemen inzake de exploitatie, m.n. het uitsluiten van jumpings, dressuurwedstrijden, enz.. Dit is afdoend om het gebied te beschermen tegen meer invasieve ingrepen.

c) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De nieuwe constructies worden achter het bestaande manegegebouw ingeplant, ver van de straat en van enige omliggende woning. De mestvaalt komt op dezelfde plaats als de bestaande mestvaalt. De toename van de capaciteit met 14 paarden zal niet leiden tot een aanzienlijk toenemende druk op de omgeving.

De gebouwen worden gebundeld, de stallingen zijn klein en bescheiden tegenover de bestaande bebouwing met naast stallingen ook een rijhal, woonst en ontvangstruimte. Het ruimtegebruik verhoogt licht, maar niet in die mate dat het perceel of de omgeving overbelast geraakt. Het is niet te miskennen dat de terreinbezetting hoog is, maar dit dient gezien te worden in samenhang met het links aanpalende perceel, waar zich een

zonevreemde woning met eveneens bijgebouwen voor paarden bevindt. Deze twee doeningen samen (tevorens één) worden langs alle zijden omgeven door bosfragmenten en er is een grote visuele beslotenheid, met een afstand van meer dan 50m tot de meest nabijgelegen zonevreemde woningen (veelal oude vakantiewoningen die geresidentialiseerd werden).

De schaal van de nieuwe constructies is klein en ondergeschikt aan het bestaande. Visueel-vormelijk is er enkel van een mogelijke impact sprake op het achterliggende valleigebied. Hier kan gepleit worden om ter hoogte van de stalling het groenscherm op de achterste perceelsgrens aan te vullen. Dit kan als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden. Inzake het groenscherm bij de eerdere aanvraag dient gesteld dat deze uniform voor alle zijden van het perceel was opgevat en dat een dergelijke opvatting met 'groene muren' aan alle zijden achterhaald is. Een goede landschappelijke integratie maakt gebruik van de kenmerken van het aanwezige groen, in dit geval bosfragmentjes en lijnbeplantingen. Deze lijnbeplanting werd op de achterste perceelsgrens onderbroken en hier kan een nieuwe invulling vooropgesteld worden. Een aanzienlijke groene buffer voorzien ten aanzien van een aanpalend bosfragment of de aanpalende zonevreemde doening met een gelijkaardige activiteit is echter totaal doelloos.

d) De aanvraag wordt verder nog geweigerd om reden van vermoedens inzake meer stallen, ten gevolge van vaststellingen ter plaatse. Hier dient tegenover gesteld dat slechts op de plannen kan worden voortgegaan en dat deze plannen geen bijkomende stallen weergeven. Bij vermoedens van bv. bestemmingswijzigingen kan dit preventief en vanuit een zorgvuldig handelen uitgesloten worden. Over gebouwdelen die echter nog niet bestaan en niet aangevraagd worden kan echter geen enkele uitspraak gedaan worden. Uit de plannen komt evenmin naar voren dat er kappingen zouden gebeuren, zodat deze ook niet kunnen beoordeeld worden. De aanwezigheid van een piste op het aanpalende perceel, die voorwerp uitmaakt van een andere procedure kan evenmin rechtstreeks in dit dossier betrokken worden als een bezwaar. Andere burgerrechtelijke aangelegenheden, zoals verwarring aangaande het adres van de aanvrager, of doorlopen procedures in andere gemeenten (met volledig andere ruimtelijke omstandigheden), contracten met boeren inzake de mestafvoer, doen allemaal niet ter zake in het voorliggend dossier.

Inzake de noodwoning kan wel gesteld worden dat een permanente bewoning principieel niet vergunbaar is. Dit maakt geen voorwerp uit van de aanvraag, maar de woning komt wel als 'ongewijzigd' voor op de plannen. Een 'noodwoning' is geen duidelijk gedefinieerd stedenbouwkundig begrip, en in deze is niet duidelijk welke 'noodwendigheid' eraan verbonden is. In elk geval dient de noodzaak om toezicht uit te oefenen als minimale vereiste gezien te worden, om het onderscheid met een 'gewone woning' te blijven maken. Teneinde de permanente niet-bedrijfsgebonden bewoning te verhinderen kan dit wel als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden. Permanente niet-bedrijfsgebonden bewoning is uitgesloten binnen recreatiegebieden (behalve voor de bestaande woningen die deze functie verkregen voorafgaand aan de vergunningsplicht, zoals er vele zijn binnen deze zone).

e) Het belangrijkste bezwaar betreft de mobiliteitsafwikkeling in relatie tot de uitbreiding. Aangaande het parkeren dienen geen problemen verwacht te worden, gezien er een ruime verharding werd aangelegd en de huidige regularisatie nog een verbreding hiervan omvat. Uit de stukken van beroeper blijkt dat deze parkeerruimte in verhouding staat tot het aantal gestalde paarden ter plaatse en de mogelijk gelijktijdige aanwezigheid van de

*eigenaars van deze paarden.*

*Van belang in voorliggend dossier is dat het om pensionpaarden gaat en niet om paarden in eigendom van de manege om ruiters op te leiden. Het af- en aanrijden staat dus niet in functie van tientallen verschillende ruiters die les komen volgen, maar in functie van de eigenaars van de paarden. Enkel deze mensen krijgen ook rijles ter plaatse, op individuele basis.*

*Het is niet te miskennen dat de voorliggende straat slechts een breedte van 3m heeft en het kruisen van wagens maar toelaat mits gebruik te maken van uitwijkstroken die hier en daar voorkomen. De paarden worden in trailers af- en aangevoerd, die smaller zijn dan wagens en in principe hieraan niets wijzigen. De schatting van 125 bezoekers per week komt aannemelijk over en stemt overeen met het bezoek en berijden van het eigen paard a rato van ca. 4 maal per week en dus maximaal een 20-tal bewegingen op een dag, tegenover iets meer dan de helft vandaag.*

*Langs deze weg komen nog een 12-tal zonevreemde woningen voor, die ook al een aantal vervoersbewegingen met zich meebrengen. De toename kan ingeschat worden als minder dan de helft van het bestaande en nog steeds een erg laag totaal. De toename voor zwaar verkeer wordt op 30 per jaar (één om de twee weken) ingeschat en komt ook realistisch over. De aanvrager is verder zelf geen vragende partij voor jumpings of wedstrijden. Het feit dat aan een in de buurt gelegen draad beschadigingen ontstonden door een bezoeker van de site is geen stedenbouwkundige aangelegenheid en kan bezwaarlijk als argument worden aangewend inzake de beoordeling van de toelaatbaarheid.*

*In toepassing op de beoordelingsgronden volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient nog gesteld dat de ingrepen aan het bodemreliëf beperkt zijn tot de aanleg van de zandpistes, die een omkeerbare aard hebben en waterdoorlatend zijn, zodat de ruimtelijke impact en de impact op de waterhuishouding minimaal is. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling.*

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

- het uitbreiden van een manege is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het recreatiegebied;*
- de bijkomende stallen zijn klein tegenover de al vergunde rijhal met woonst en stallen en leiden niet tot een schaalvergroting van de bebouwing;*
- de kleine wijzigingen aan de hal tegenover de initiële vergunning hebben geen impact op de goede ruimtelijke ordening van de plaats;*
- het onderbrengen van een kleine cafetaria is toelaatbaar als een complementaire functie aan de manege;*
- de terreinbezetting en verharding is aanvaardbaar in de betrokken context, met ook op het aanpalende perceel infrastructuur voor paarden en rondom substantieel groen;*
- de nieuwe constructies worden verscholen achter de bestaande bebouwing opgericht zodat ze geen impact hebben op het straatbeeld;*
- gezien enkel les wordt gegeven aan de mensen die ter plaatse hun paard stallen, met een maximum van 32 paarden, wordt het aantal vervoersbewegingen als klein ingeschat en brengt het geen aanzienlijke verhoging van de verkeersdruk met zich mee;*
- er is afdoende parkeercapaciteit op het eigen terrein.*

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

- ter hoogte van de nieuwe stallingen wordt de groene lijnbeplanting aan de achterste perceelsgrens aangevuld met nieuw dicht groenscherm dat minstens uit inheemse struiken bestaat, eventueel aangevuld met hoogstammen van dezelfde soort als al aanwezig op deze perceelsgrens;*
  - de noodwoning binnen het bestaande gebouw blijft onverminderd een tijdelijke en bedrijfsgebonden woning en kan geen permanent verblijf worden. De woning houdt op te bestaan zodra de manege-activiteiten worden stopgezet en mag slechts bewoond worden door personen (en hun gezin) die in de bedrijfsvoering zijn ingeschakeld;*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.5, §1 en §2 VCRO, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 2° VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële en de formele motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij wijst erop dat overeenkomstig artikel 4.3.5 VCRO er een verplichting bestaat om een vergunning te weigeren indien de aanvraag gelegen is aan een onvoldoende uitgeruste weg. De vereisten dat de weg verhard moet zijn met duurzame materialen en voorzien moet zijn van een elektriciteitsnet, zijn slechts minimale vereisten, waarbij de bevoegde overheid de vergunning nog steeds kan weigeren indien de weg omwille van de plaatselijke toestand niet voldoende uitgerust is om de aanvraag te kunnen dragen.

De verzoekende partij klaagt aan dat nergens in de bestreden beslissing een beoordeling wordt gemaakt van de gesteldheid van de weg en diens geschiktheid om bijkomend (zwaar) verkeer te dragen, terwijl er dienaangaande bezwaren zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek en ook de verzoekende partij meermaals gesteld heeft dat de Kapellemansdijk onmogelijk als een voldoende uitgeruste weg kon worden beschouwd (zowel in haar weigeringsbeslissing als in haar analyse van het administratief beroepsschrift als op de hoorzitting). In de bestreden beslissing wordt enkel ingegaan op de mobiliteitsafwikkeling in relatie tot de uitbreiding. Er wordt echter nergens vermeld waarom de landelijke weg in slechte staat en zonder riolering en verlichting als een voldoende uitgeruste weg kan worden beschouwd, rekening houdende met het te verwachten (vracht)verkeer. De verwerende partij schendt de formele en de materiële motiveringsplicht en getuigt van een onzorgvuldige houding, niet het minst nu de verzoekende

partij de bevoegde overheid is met betrekking tot de aanleg van de gemeenteweg en zij verantwoordelijk is voor mogelijk onveilige situaties en de kosten moet dragen indien zou blijken dat de weg toch onvoldoende uitgerust is.

2.

De verwerende partij beweert dat zij wel degelijk beoordeeld heeft of de Kapellemansdijk als een voldoende uitgeruste weg kan worden beschouwd. Zij heeft onder meer onderzocht wat de impact zal zijn van de aanvraag op de verkeersafwikkeling ter plaatse en of de Kapellemansdijk wel voldoende draagkrachtig zal zijn voor deze verkeerstoename.

Volgens de verwerende partij blijkt uit de bestreden beslissing dat er geen enkele reden voorligt waarom de Kapellemansdijk, die door de verzoekende partij wel steeds als een voldoende uitgeruste weg werd beschouwd, plots niet meer als een voldoende uitgeruste weg beschouwd zou kunnen worden.

3.

De tussenkomenende partij erkent dat de Kapellemansdijk een smallere weg is maar stelt dat het toch een voldoende uitgeruste weg betreft die verhard is met duurzame materialen en voorzien is van een elektriciteitsnet en wateraansluiting. De Kapellemansdijk voldoet volgens de tussenkomenende partij aan de decretale bepalingen gelet op het gegeven dat aan deze weg een aantal woningen gelegen zijn en dat de manege een eerste vergunning heeft gekregen in 1995.

De tussenkomenende partij verwijst vervolgens naar het punt “5.3. beschrijving van de plaats” van de bestreden beslissing, waar de verwerende partij zou aantonen dat het een verharde weg betreft waarlangs een twaalfstal woningen gelegen zijn en dus ook elektriciteit en waterleidingen, en naar het punt “5.7 beoordeling, e)”, waarin het mobiliteitsaspect wordt beoordeeld en gesteld wordt dat de aanpalende weg van 3m breedte voldoende de verwachte toename van het verkeer kan opvangen.

Tot slot wijst de tussenkomenende partij erop dat de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing te kennen gaf dat de weg verhard werd in de jaren '80.

4.

De verzoekende partij zet in haar wederantwoordnota uiteen dat zij niet inziet hoe de vaststelling dat de verkeerstoename beperkt zal zijn, automatisch tot de conclusie leidt dat de uitrusting van de Kapellemansdijk voldoende is om de toename te dragen, hoe gering deze ook mag zijn.

Volgens de verzoekende partij gaat de verwerende partij eraan voorbij dat artikel 4.3.1, §1 VCRO de vergunningverlenende overheid ertoe verplicht om de aanvraag te toetsen zowel op diens verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als aan de decretaal voorziene beoordelingselementen. Het onderzoek naar de mobiliteitsimpact heeft een andere grondslag en doelstelling dan de vereiste van een voldoende uitgeruste weg. De verzoekende partij ontkent niet dat beide elementen een wederzijdse relevantie bezitten, maar stelt dat beide wel betrokken en beoordeeld moeten worden. Het ontbreken van een controle van de uitgerustheid van de weg kan niet worden opgevangen worden door een (beperkte) toets aan de goede ruimtelijke ordening op het vlak van mobiliteit.

De verzoekende partij betoogt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing enkel oog had voor de verkeerstoename in de Kapellemansdijk en de breedte van de weg, zonder zich vragen te stellen bij de geschiktheid van de uitrusting van de weg zelf. Zowel de bezwaarindieners als de verzoekende partij hebben echter aangegeven dat de infrastructuur zelf van de weg onvoldoende was voor een uitbreiding. Er werd aangegeven dat het de Kapellemansdijk ontbrak aan riolering

en waterleiding, maar bovenal dat er geen adequate wegverharding aanwezig was. De verzoekende partij wijst er op dat de beperkt geasfalteerde Kapellemansdijk in het verleden afbrokkelde door het zware verkeer.

Ook de vaststelling dat er voldoende parkeercapaciteit is of dat er uitwijkstroken voorhanden zijn, heeft geen enkele betrekking op de uitgerustheid van de weg zelf. Dit geldt eveneens voor de aanwezigheid van de woningen in de straat.

Dat de Kapellemansdijk in de bestreden beslissing omschreven wordt als een lokale straat of een smalle straat met een breedte van 3m, dan wel de loutere vaststelling dat er een verharding aanwezig is, draagt volgens de verzoekende partij geen enkele beoordeling in zich van de uitrusting of geschiktheid van deze weg. De bevoegde overheid dient nog steeds na te gaan of de wegenis gelet op de plaatselijke toestand wel voldoende uitgerust is om de aanvraag te dragen. De vermelding dat de smalle straat volstaat dan ook niet, aangezien door de verzoekende partij en de bezwaarindieners doorheen de procedure meermaals het voldoende geasfalteerd en uitgerust karakter in vraag werd gesteld.

Inzoverre de verwerende en de tussenkomende partij in hun nota's alsnog trachten het voldoende uitgerust karakter van de Kapellemansdijk aan te tonen, had dit in de bestreden beslissing moeten gebeuren. In tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, kan in de bestreden beslissing niet gelezen worden dat uit het onderzoek naar de verkeerstoename en parkeercapaciteit blijkt dat de weg voldoende uitgerust is.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.5, §1 en §2 luidt:

*“§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen”, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.*

*§2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.*

*Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.*

...

*§4. De voorwaarde, vermeld in §1, is niet van toepassing:*

*1° ...*

*2° ...*

*3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.*

*...”*

2.

De verzoekende partij klaagt aan dat nergens in de bestreden beslissing een beoordeling wordt gemaakt van de gesteldheid van de weg en diens geschiktheid om bijkomend (zwaar) verkeer te dragen, terwijl er dienaangaande bezwaren zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek en ook de verzoekende partij meermaals gesteld heeft dat de Kapellemansdijk onmogelijk als een voldoende uitgeruste weg kon worden beschouwd. In de bestreden beslissing zou enkel ingegaan zijn op de mobiliteitsafwikkeling in relatie tot de uitbreiding van het verkeer.

De Raad stelt vast dat in een aantal van de bezwaarschriften die naar aanleiding van het openbaar onderzoek zijn ingediend, gewezen wordt op het ontbreken van riolering, waterleiding en een “adequate wegverharding” en dat geargumenteed wordt dat de weg niet voldoende uitgerust is om het extra verkeer op te vangen. In de weigeringsbeslissing van 7 maart 2013 overweegt de verzoekende partij onder de evaluatie van de bezwaren dat de bestaande weguitrusting ontoereikend is, dat de Kapellemansdijk naar mobiliteit onvoldoende breed en uitgerust is om zwaar verkeer (vrachtwagens met paarden) op te vangen. Onder de beoordeling van verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening overweegt de verzoekende partij dat de bestaande wegenis niet werd aangelegd voor “dergelijk” verkeer en dat de bestaande asfaltverharding wordt stuk gereden.

Nergens echter wordt uitdrukkelijk aangekaart dat de voorliggende aanvraag niet zou voldoen aan de vereisten van artikel 4.3.5 VCRO. De Raad stelt vast dat de opmerkingen van zowel de bezwaarindieners als van de verzoekende partij over het onvoldoende uitgerust karakter van de Kapellemansdijk eerder kaderen in een ruimere kritiek op de ongunstige gevolgen van de aanvraag op de mobiliteit, en meer bepaald of de Kapellemansdijk het bijkomende verkeer zal kunnen opvangen, en niet als dusdanig betrekking hebben op de vraag of de aanvraag voldoet aan de vereiste van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg zoals voorzien in artikel 4.3.5 VCRO. Minstens dient de Raad vast te stellen dat dit niet duidelijk en ondubbelzinnig wordt geformuleerd, noch in de samenvatting van de bezwaarschriften, noch in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij zelf. Nochtans wijst de verzoekende partij er in haar verzoekschrift op dat zij de bevoegde overheid is met betrekking tot de aanleg van de gemeenteweg en verantwoordelijk is voor mogelijk onveilige situaties en eventuele kosten. Het valt de Raad dan ook op dat de verzoekende partij voor het eerst in haar verzoekschrift uitdrukkelijk de schending inroept van artikel 4.3.5 VCRO.

In hoofde van de verwerende partij gold er dan ook geen verscherpte motiveringsplicht voor de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de vereisten van artikel 4.3.5 VCRO, in de zin dat er een afzonderlijke paragraaf in de beslissing moet worden aan gewijd.

De verzoekende partij voert aan dat op basis van artikel 4.3.1, §1 VCRO de verwerende partij er als vergunningverlenende overheid toe verplicht is te onderzoeken of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening én met de decretaal voorziene beoordelingselementen (titel 4, hoofdstuk 3, afdeling 2 van de VCRO), waaronder artikel 4.3.5 VCRO. In tegenstelling tot de verzoekende partij, is de Raad echter van oordeel dat het eventueel voldoen aan de vereisten van artikel 4.3.5 VCRO in het licht van de concrete omstandigheden van een zaak kan blijken uit de gegevens van het dossier, en in het bijzonder uit de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, niettegenstaande deze laatste beoordeling een verschillende doelstelling nastreeft.

In de bestreden beslissing gaat de verwerende partij niet uitdrukkelijk in op de vereiste van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg zoals bepaald in artikel 4.3.5, §1 VCRO. Wel stelt zij onder het onderdeel ‘5.3 Beschrijving van de plaats’ dat de Kapellemansdijk een lokale, smalle straat is met een verharde breedte van circa 3m, met langs dit straatgedeelte slechts enkele huizen en een aantal vijvers. Onder de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met



de goede ruimtelijke ordening (onderdeel 5.7) beoordeelt zij de mobiliteit gunstig en betreft zij dus de gesteldheid en de uitrusting van de Kallemansdijk mee in haar beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening. Of deze beoordeling afdoende is geweest, wordt behandeld in het derde middel.

De verzoekende partij maakt echter niet aannemelijk, en toont niet aan dat het voorwerp van de aanvraag onder toepassingsvoorwaarden valt van artikel 4.3.5, §1 VCRO zodat de verwerende partij er een afzonderlijke beoordeling had moeten aan wijden.

Artikel 4.3.5, §1 VCRO heeft immers, gelet op de gebruikte bewoordingen, betrekking op vereisten die van toepassing zijn bij de oprichting van **gebouwen** op **onbebouwde** percelen. Overeenkomstig artikel 4.3.5, §4 VCRO is bovendien de voldoende uitgeruste weg geen toepassingsvoorwaarde bij het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Er kan niet ontkend worden dat het voorwerp van de aanvraag betrekking heeft op de regularisatie van de wijziging van een bestaand gebouw en de uitbreiding bij dit bestaand manegegebouw en dat een zandpiste en een rijpiste met langeerpiste geen gebouwen zijn in de zin van artikel 4.3.5, §1 VCRO.

Het middel is ongegrond.

## **B. Derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO en het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij uitgegaan is van verkeerde feitelijke gegevens en/of een foutieve beoordeling van deze gegevens heeft gemaakt, in het bijzonder bij de beoordeling van de mobiliteitsimpact en de impact op de draagkracht van het perceel.

1.1.

Wat de beoordeling van de mobiliteitsimpact betreft, betwist de verzoekende partij in de eerste plaats de stelling van de verwerende partij dat er in de Kapellemansdijk gebruik gemaakt kan worden van uitwijkstroken en dat de paarden vervoerd zullen worden in trailers die smaller zouden zijn dan personenwagens.

Zij stelt dat er over gans de Kapellemansdijk slechts een eventuele natuurlijke uitwijkstrook aanwezig is, meer bepaald de inrit van een niet-verhard bospad aan het perceel met nummer 43V. Voor het overige is de Kapellemansdijk langs weerszijden omringd door bebossing, struikgewas of omheiningen die elk uitwijkingsmanoeuvre onmogelijk maken. De verzoekende partij verwijst ter zake naar haar fotoreportage en wijst op de hinder voor de omwonenden.

De enige uitwijkstrook is volgens de verzoekende partij ook niet geschikt om met een auto met paardentrailer uit te wijken gelet op de beperkte omvang ervan. Bovendien zou het achteruit manoeuvreren met een wagen met paardenaanhangwagen quasi onmogelijk zijn.

In zoverre gebruik gemaakt zou kunnen worden van de private oprit aan het begin van de straat en de oprit van het eigen en naastgelegen perceel, stelt de verzoekende partij dat het onmogelijk de bedoeling kan zijn dat private inritten gebruikt worden als uitwijkmogelijkheden.

De verzoekende partij concludeert dat de verwerende partij er verkeerdelijk vanuit ging dat er voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig waren en dat zij derhalve geen correcte beoordeling van dit hinderaspect en van de ernstige impact ervan op de omwonenden heeft gemaakt.

Vervolgens betoogt de verzoekende partij dat de verwerende partij de in rekening genomen vervoersbewegingen zwaar onderschat heeft.

De verzoekende partij stelt dat waar er in de bestreden beslissing gewag gemaakt wordt van 125 bezoekers per week en een twintigtal vervoersbewegingen per dag, er rekening moet worden gehouden met het aan- en afrijden zodat er sprake is van 250 vervoersbewegingen en 35 bewegingen per dag, zonder rekening te houden met de bewegingen van de eigenaar zelf en de ingeschakelde lesgevers. Ook het ophalen door de eigenaars van de paarden om aan wedstrijden en toernooien deel te nemen, die op wekelijkse basis worden georganiseerd door ruitersclubs, wordt over het hoofd gezien. Tot slot vindt de verzoekende partij het weinig geloofwaardig dat er enkel en alleen gereden zal worden door de eigenaars van de paarden en niet door derden. De vergunningsaanvrager baatte een manege uit in Keerbergen die met de voorliggende aanvraag verhuisd wordt en waar ook andere ruiters werden opgeleid. De verzoekende partij begrijpt niet dat de verwerende partij dit zomaar voor waar aanneemt en uitgaat van een “uiterst” minimale schatting.

De verzoekende partij merkt bijkomend op dat de verwerende partij ervan uitgaat dat de eigenaars hun paarden in trailers zullen vervoeren die smaller zijn dan personenwagens, maar wijst erop dat deze trailers breder zijn dan gewone personenwagens zodra zij twee paarden kunnen voeren en dat de dieren ook vaak via paardentrucks worden vervoerd. Dit vervoer moet volgens de verzoekende partij dan ook beschouwd worden als vrachtvervoer.

Een verhoging van de capaciteit van de manege van 18 naar 32 paarden is naar het oordeel van de verzoekende partij allesbehalve van geringe omvang.

## 1.2.

Wat de beoordeling van de draagkracht betreft, moet volgens de verzoekende partij worden vastgesteld dat de aanwezige verhardingen, de bestaande manege en het aangevraagde zal leiden tot een perceelsbezetting van bijna 100%.

De verzoekende partij is de mening toegedaan dat een overduidelijke overschrijding van de draagkracht van één perceel niet weggenomen kan worden door een open ruimte op de aanpalende percelen, die dan nog eens in een andere bestemmingsgebied gelegen zijn. Dat de draagkracht van de omgeving niet overschreden zou worden, doet volgens haar geen afbreuk aan het feit dat de draagkracht op perceelsniveau wordt overschreden door de gevraagde uitbreiding.

De verwerende partij miskende door rekening te houden met het linker aanpalende perceel het gegeven dat de draagkracht van het perceel en het terrein zelf ruim overschreden wordt. De verwerende partij kon met een bebouwing en verharding van bijna 100% in een dergelijke open en landelijke omgeving niet redelijkerwijze tot het besluit komen dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Tot slot voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de pertinent aanwezige natuurelementen. De onmiddellijke en ruimere omgeving van het betrokken perceel is nochtans doordrongen van biologisch waardevol en zelfs zeer waardevolle natuurelementen.

2.

De verwerende partij is van oordeel dat zij zich niet gebaseerd heeft op kennelijke foutieve gegevens.

Zij stelt dat er wel degelijk voldoende uitwijkstroken voorkomen in de Kapellemansdijk. Niet alleen ter hoogte van het bospad, maar ook ter hoogte van de verschillende toegangen tot de verschillende weides kan er volgens de verwerende partij makkelijk worden uitgeweken. Daarnaast kunnen voertuigen ook ter hoogte van nagenoeg elke woning elkaar kruisen en zijn er ook verschillende zijdelingse bredere bermen.

De verwerende partij stelt verder dat zij wel degelijk een correcte inschatting heeft gemaakt van de te verwachten verkeersbewegingen. Zij wijst er onder meer op dat de manege na de gevraagde uitbreiding plaats zal bieden aan maximaal 32 pensionpaarden en dat de eigenaars met meerdere paarden niet dagelijks naar de manege zullen komen maar het bezoek aan hun paarden zullen bundelen. In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat het altijd de bedoeling van de tussenkomende partij is geweest om in haar manege ook opleidingen te geven aan derden, stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij zich hierbij steunt op haar kennis uit aanvraagdossiers van de tussenkomende partij in andere gemeenten. Volgens de verwerende partij is er in dit dossier geen enkele aanwijzing die dit doet vermoeden of aannemelijk maakt en is haar schatting zeker realistisch.

Verder stelt de verwerende partij dat zij in de bestreden beslissing niet miskend heeft dat de terreinbezetting hoog is, maar dat zij wel geoordeeld heeft dat deze hoge terreinbezetting gezien dient te worden in samenhang met het links aanpalende perceel. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing ook vastgesteld dat de schaal van de stallen klein en bescheiden zijn tegenover de bestaande bebouwing zodat de ruimtelijke impact van deze bebouwing bijzonder gering zal zijn en wijst erop dat deze nieuwe constructies achter het bestaande manegebouw ingeplant wordt ver van de straat en de enige omliggende woning. De gevraagde uitbreiding zal dan ook niet leiden tot een aanzienlijke toename van de druk op de omgeving.

Ten slotte stelt de verwerende partij dat zij wel gelijk de ecologische waarde van het achterliggende gebied onderkend heeft en dat zij ter vrijwaring en bescherming van het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied en met het oog op een goede landschappelijk integratie expliciet de voorwaarde heeft opgelegd dat er ter hoogte van de nieuwe stallingen een groenscherm op de achterste perceelsgrens dient te worden aangeplant.

3.

De tussenkomende partij stelt vooreerst dat zij in haar nota gevoegd bij het aanvraagdossier een accurate inschatting heeft gemaakt van het aantal vervoersbewegingen. Zij wijst er ook op dat er vandaag 22 paarden kunnen worden gestald op het terrein en dat het voorzien van tien bijkomende stallen niet zal leiden tot een merkbare bijkomende verkeersimpact, dat de lessen enkel gegeven worden aan de eigenaars van een paard dat gestald wordt op de manege, dat de manegehouder zelf geen paarden in eigendom heeft en dat er niet voorzien wordt om les te geven aan personen die geen eigen paard stallen op het terrein.

Volgens de tussenkomende partij zijn de nodige jaarlijkse vervoersbewegingen per vrachtwagens voor het toeleveren van voedsel en het afvoeren van mest gekende gegevens, en wordt er ongeveer vier keer per jaar hooi en schavelingen geleverd en ongeveer zes keer per jaar krachtvoer. Dit aantal zal niet stijgen door het voorzien van tien bijkomende paarden. Ook het aantal bewegingen voor het ledigen van de mestvaalt zou ongewijzigd blijven, met name een

zestal keer per jaar. Het zou ook niet de bedoeling zijn dat de paarden zelf vaak verplaatst worden met vrachtwagens of paardentrailers.

Verder zet de tussenkomende partij uiteen dat gezien de bouwplaats een bestaande manege betreft die reeds geruime tijd uitgebaat wordt en de gevraagde uitbreiding beperkt is, de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. De constructie wordt voorzien achter de bestaande paardenhal zodat de visuele hinder vanaf de weg uiterst beperkt zal zijn.

De tussenkomende partij stelt ook nog dat de terreinen achteraan gelegen zijn in agrarisch gebied en enkel gebruikt zullen worden als loopweiden voor de dieren en dat er een streekeigen groenscherm zal worden aangeplant om de verschillende onderdelen van het perceel zo goed mogelijk te integreren.

Bijkomend betoogt de tussenkomende partij dat volgens artikel 4.4.4 VCRO in alle bestemmingsgebieden, naast de realisatie van de op de bestemming gerichte handelingen, ook handelingen toegelaten zijn die gericht zijn op het sociaal-culturele of recreatieve medegebruik, voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen. De decreetgever zou ruiterpaden en dergelijke expliciet bestempeld hebben als een beperkte impact hebbende in de zin van artikel 4.4.4 VCRO. Door de geconcentreerde bebouwing wordt de ruimte zo zuinig mogelijk gebruikt.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij eerst dat zij er het raden naar heeft waar de door de verwerende partij bedoelde meerdere toegangen tot meerdere weides gelegen zouden zijn. Zij verwijst ter zake naar haar fotoreportage waaruit duidelijk zou blijken dat er op de private opritten en het bospad na geen enkele uitwijkmogelijkheid bestaat. De weilanden aan de overzijde van de bebouwde percelen zouden duidelijk afgescheiden zijn door een haag en een omheining.

Het kan volgens de verzoekende partij ook niet de bedoeling zijn de opritten van de woningen te gebruiken en dus de hinder af te wentelen op de omwonenden.

Wat de draagkracht betreft, benadrukt de verzoekende partij dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats op perceelsniveau moet worden bekeken, en pas nadien de verenigbaarheid met de onmiddellijke en ruimere omgeving.

Dat de verwerende partij kijkt naar andere, niet-bebouwde percelen bevestigt volgens de verzoekende partij alleen maar dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden. Dergelijke overschrijding kan echter niet worden gecompenseerd door te kijken naar overige percelen in andere bestemmingsgebieden.

Over de toename van de verkeersbewegingen herhaalt de verzoekende partij dat de niet in acht genomen terugritten leiden tot een verdubbeling van het door de verwerende partij geschatte aantal verkeersbewegingen.

Met verwijzing naar de begeleidende nota bij de aanvraag stelt de verzoekende partij dat het duidelijk de bedoeling van de tussenkomende partij was om diens noodgedwongen stopgezette activiteit in Keerbergen te verplaatsen naar Haacht en dat het hoofddoel van deze activiteit in Keerbergen het opleiden van jeugdige ruiters was en niet het louter en alleen stallen van paarden van derden en opleiden van de eigenaars van deze paarden. Het betrof een werkelijke paardensportclub waar iedereen terecht kon voor een opleiding. De verzoekende partij verwijst naar het dossier 1112/0892/A/4/0804.



opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

2.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij uitgegaan is van verkeerde feitelijke gegevens en/of een foutieve beoordeling van deze gegevens heeft gemaakt, en dit wat betreft de beoordeling van de mobiliteitsimpact en de beoordeling van de impact op de draagkracht van het perceel.

3.

3.1

In haar beoordeling van de mobiliteitsimpact, wijst de verwerende partij er in de bestreden beslissing vooreerst op dat het om pensionpaarden gaat en niet om paarden in eigendom van de manege om ruiters op te leiden. Volgens de verwerende partij staat het af- en aanrijden dus niet in functie van tientallen verschillende ruiters die les komen volgen, maar in functie van de eigenaars van de paarden. Enkel deze mensen zouden ter plaats rijles krijgen op individuele basis.

Vervolgens stelt de verwerende partij vast dat de voorliggende straat slechts een breedte heeft van 3m en het kruisen van wagens maar toelaat door gebruik te maken van uitwijkstroken die her en der voorkomen. Ook zouden de paarden in trailers af- en aangevoerd worden, die smaller zijn dan wagens en hieraan niets wijzigen.

De verwerende partij oordeelt verder dat de schatting van 125 bezoekers per week aannemelijk overkomt en overeenstemt met het bezoek en berijden van het eigen paard a rato van circa vier maal per week. Er zouden maximaal een twintigtal bewegingen op een dag gebeuren tegenover iets meer dan de helft vandaag.

Voorts stelt de verwerende partij vast dat langs de weg een twaalfstal zonevrije woningen voorkomen die ook al een aantal vervoersbewegingen met zich meebrengen. Volgens de verwerende partij kan de toename ingeschat worden als minder dan de helft van het bestaande en nog steeds een erg laag totaal. De toename voor zwaar verkeer wordt op 30 per jaar (een om de twee weken) ingeschat en komt volgens haar ook realistisch over.

Ten slotte overweegt de verwerende partij nog dat de aanvrager geen vragende partij is voor jumpings en wedstrijden en dat het feit dat aan een in de buurt gelegen draad beschadigingen zijn ontstaan door een bezoeker van de site geen stedenbouwkundige aangelegenheid is en bezwaarlijk als een argument kan worden aangewend.

3.2

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij het aantal bijkomende vervoersbewegingen zwaar onderschat heeft.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitgaat van de schatting die de tussenkomende partij zelf gemaakt heeft in de begeleidende nota bij de aanvraag en het administratief beroepschrift, met name 125 bezoeken per week.

Naar het oordeel van de Raad is de stelling van de verwerende partij dat de schatting van 125 bezoekers per week aannemelijk is, niet kennelijk onredelijk voor zover het vaststaat dat er in de manege alleen pensionpaarden gestald zouden worden en derhalve enkel de eigenaars van

deze paarden er les zouden krijgen. Dit komt immers overeen met circa vier bezoeken per week per eigenaar, ervan uitgaande dat er voor elk paard een verschillende eigenaar is.

Samen met de verzoekende partij is de Raad evenwel van oordeel dat deze schatting niet realistisch is indien zou blijken dat ook lessen zouden worden gegeven aan derden die geen eigenaar zijn van de op de manege gestalde paarden. In dat geval dient het aantal bezoeken hoger te worden ingeschat. Ook de verwerende partij is kennelijk die mening toegedaan, aangezien zij in de bestreden beslissing zelf benadrukt dat er enkel pensionpaarden gestald zullen worden en het af- en aanrijden niet in functie staat van tientallen verschillende ruiters die les komen volgen.

De verzoekende partij betoogt echter dat het weinig geloofwaardig is dat er enkel en alleen gereden zal worden door de eigenaars van de paarden en niet door derden. Zij wijst erop dat de tussenkomenende partij een manege uitbaatte in Keerbergen die zij met de voorliggende aanvraag wenst te verhuizen en waar ook andere ruiters werden opgeleid. De verzoekende partij begrijpt niet dat de verwerende partij dit zomaar voor waar aanneemt en uitgaat van een “uiterst” minimale schatting.

### 3.3

Het is in de eerste plaats de bouwheer die de werken en activiteiten kwalificeert waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Nadien komt het aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp is van de aanvraag en om, mede daarop steunende, de aanvraag in feite en in rechte te beoordelen. Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient daarbij rekening te houden met alle relevante gegevens van het dossier.

Uit de begeleidende nota bij de aanvraag blijkt dat de tussenkomenende partij **een nieuwe locatie zoekt voor de uitbating van een bestaande manege in Keerbergen (wegens stopzetting) en voor de stalling van paarden**. De tussenkomenende partij stelt dat zij daartoe een terrein heeft aangekocht in Bonheiden waarvoor de nodige milieu- en stedenbouwkundige vergunningen werden verleend, maar die thans nog het voorwerp uitmaken van procedures. Om intussen de bedrijfsvoering verder te kunnen zetten en de paarden te kunnen stallen, heeft de tussenkomenende partij een bestaande manege aangekocht in Haacht. In de begeleidende nota wordt dan ook gesteld dat het doel van deze aanvraag, die geleid heeft tot de thans bestreden beslissing, **het stallen van eigen paarden** en het stallen van paarden van derden is en daarnaast het verderzetten van de manegeactiviteit.

Volgens de begeleidende nota zal er door het voorzien van tien bijkomende stallen plaats zijn voor 32 paarden, **“waarbij sommige paarden uiteraard eenzelfde eigenaar zullen kennen (sommige personen hebben twee of drie paarden in eigen bezit), waarbij de kans dat alle eigenaar zich gelijktijdig aanbieden op het terrein uitermate gering is”**. De tussenkomenende partij zet ook nog uiteen dat **“een groot deel van het cliënteel van de manege uit jeugdige paardenliefhebbers (bestaat), deze verplaatsen zich voornamelijk per fiets”** en dat het personenverkeer geschat mag worden **“overeenkomstig 125 bezoeken per week”**.

Ten slotte overweegt de tussenkomenende partij in haar begeleidende nota nog dat **“(h)et geheel (...) een louter recreatieve manège (betreft) waarbij initiatie en lessen worden gegeven aan ( vooral jeugdige) personen die vertrouwd willen worden met het paardrijden”** en dat de buitenpiste en longeerpiste toelaten **“de opleiding en training van jonge ruitertjes in veilige omgeving af te werken”** en dat deze pistes daarnaast ook in functie staan van de opleiding van de paarden.

In haar administratief beroepschrift herhaalt de tussenkomende partij dat het geheel een louter recreatieve manege betreft maar stelt zij ook *dat “eigenaars hun paarden op het terrein stallen en (...) lessen worden gegeven aan (vooral jeugdige) personen die tevens eigenaar (of zoon/dochter van een eigenaar) van het paard zijn”*. Zij benadrukt ook dat de aanvraag kadert in de zoektocht naar een nieuwe locatie voor de uitbating van een bestaande manege in Keerbergen, en meer specifiek betrekking heeft op het stallen van paarden en het opleiden van (voornamelijk jeugdige) ruiters en hun paarden. In haar administratief beroepschrift heeft de tussenkomende partij het thans alleen nog over het stallen van paarden van derden en het lesgeven aan (voornamelijk jeugdige) eigenaars van deze paarden. De tussenkomende partij stelt ook nog dat er reeds een elftal paarden gestald zijn in Haacht.

Onder de uiteenzetting van de middelen stelt de tussenkomende partij dat het lesgeven zal gebeuren aan personen *“die een eerste kennismaking nemen met de sport”*, dat de lessen enkel gegeven worden aan de eigenaars van een paard dat gestald wordt op de manege, dat de manegehouder zelf geen paarden heeft in eigendom, dat er niet voorzien wordt om op het terrein les te geven aan personen die geen eigen paard stallen op het terrein.

Het zou ook niet de bedoeling zijn dat de paarden zelf vaak verplaatst worden met vrachtwagens, noch met paardentrailers en dat het evenmin de bedoeling is om op het terrein wedstrijden te organiseren (als voorwaarde opgelegd in de milieuvergunning).

Over de mobiliteitsdruk stelt de tussenkomende partij dat het voorzien van tien bijkomende stallen op een terrein waar reeds een manege is, niet zal leiden tot een verdubbeling van het aantal vervoersbewegingen en een bijkomende verkeersimpact, dat sommige eigenaars meer dan één paard hebben en hun dier niet dagelijks komen bezoeken.

### 3.4

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij in de begeleidende nota bij de aanvraag de nadruk legt op de zoektocht naar een nieuwe locatie voor de uitbating van de (verkochte) manege in Keerbergen en de opleiding en training van jonge ruitertjes die vertrouwd willen worden met het paardrijden. Bij de omschrijving van het doel van de aanvraag geeft zij ook uitdrukkelijk aan dat ook eigen paarden gestald zouden worden. In het administratief beroepschrift daarentegen is er geen sprake meer van het stallen van eigen paarden, maar wordt gesteld dat er alleen paarden van derden gestald zullen worden en alleen aan de eigenaars van deze paarden opleidingen zullen worden gegeven.

Uit deze vaststellingen volgt dat de tussenkomende partij, minstens schijnbaar, op een tegenstrijdige wijze de activiteiten heeft omschreven die plaats zullen vinden in de manege. Deze tegenstrijdige standpunten over de activiteiten die ontplooid zullen worden, noopten de verwerende partij des te meer aandacht te besteden aan de werkelijke bedoeling van de tussenkomende partij, nu blijkt dat de aard van de activiteiten kennelijk een determinerende invloed hebben op de mobiliteitsimpact/afhankelijk van de activiteiten die de tussenkomende partij beoogt, de verkeersdruk hoger dan wel lager zal zijn. Uit de bestreden beslissing blijkt echter niet dat de verwerende partij hieraan de nodige aandacht heeft besteed. De verwerende partij lijkt integendeel enkel rekening te hebben gehouden met de argumentatie in het administratief beroepschrift van de tussenkomende partij. De verwerende partij kan dan ook niet gevolgd worden waar zij in haar antwoordnota stelt dat er in het dossier geen enkele aanwijzing is die doet vermoeden of aannemelijk maakt dat er niet enkel gereden zal worden door de eigenaars van de paarden en niet door derden. De Raad merkt overigens op dat zowel in de bezwaarschriften als in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij het aantal geschatte bezoeken werd betwist.



De verzoekende partij laat daarentegen wel na aan te geven op grond van welke gegevens kan worden afgeleid dat de paarden op regelmatige basis zullen worden opgehaald om deel te nemen aan wedstrijden en tornooien, zodat niet kan worden vastgesteld dat de verwerende partij dit element over het hoofd heeft gezien bij het bepalen van het aantal vervoersbewegingen.

Daarnaast stelt de Raad vast dat de tussenkomen partij het in haar begeleidende nota heeft over personenverkeer dat geschat mag worden “*overeenkomstig 125 bezoeken per week*”. De verzoekende partij voert terecht aan dat er derhalve rekening gehouden moet worden met het aan- en afrijden, zodat er geen sprake is van de in de bestreden beslissing vermelde twintigtal vervoersbewegingen per dag (125 bewegingen/7), maar wel van (minimaal) een 35-tal bewegingen per dag (250 bewegingen/7). Deze vaststelling leidt noodzakelijkerwijze tot de conclusie dat de verwerende partij het aantal vervoersbewegingen verkeerd heeft ingeschat en bijgevolg ook de toename van het verkeer verkeerd heeft ingeschat.

### 3.5

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de Kapellemandijk slechts een breedte heeft van 3m en het kruisen van wagens maar toelaat mits gebruik te maken van uitwijkstroken die hier en daar voorkomen en dat de paarden in trailers af- en aangevoerd worden, die smaller zijn dan wagens en hier en daar voorkomen.

De verzoekende partij betwist dat er in de Kapellemandijk gebruik gemaakt kan worden van uitwijkstroken en stelt dat er slechts een natuurlijke uitwijkstrook is (de inrit van een niet-verhard bospad aan het perceel met nummer 43V) en dat voor het overige de Kapellemandijk weerszijden omringd is door bebossing, struikgewas en omheiningen. De verzoekende partij stelt ook dat trailers breder zijn dan gewone personenwagens zodra zij twee paarden kunnen vervoeren en dat de paarden ook via paardentrucks vervoerd kunnen worden.

De Raad stelt vast dat in verschillende van de ingediende bezwaarschriften gewezen wordt op het feit dat de Kapellemandijk smal is en kruisen er quasi onmogelijk is en dat er geen uitwijkmogelijkheden zijn. De verzoekende partij zelf geeft in haar weigeringsbeslissing aan dat het kruisen van personenwagens nu al problemen geeft, dat de voorliggende weg onvoldoende breed is en niet uitgerust is voor vrachtwagens met paarden. De verzoekende partij oordeelt dat het bijkomende verkeer met paardentrailers de normale burenhinder zal overtreffen.

In het licht van die omstandigheden diende de motivering van de verwerende partij op dit punt des te zorgvuldig zijn.

De Raad is echter van oordeel dat de motivering zoals opgenomen in de bestreden beslissing niet als voldoende zorgvuldig kan worden aangemerkt. De verwerende partij stelt dat het kruisen in de Kapellemandijk slechts mogelijk is door gebruik te maken van de uitwijkstroken die hier en daar voorkomen en dat de paarden vervoerd zullen worden in trailers die smaller zijn dan wagens en in principe daaraan niets veranderen. Een dergelijke motivering volstaat in het licht van de hierboven geschetste omstandigheden niet.

De verwerende partij gaat niet concreet in op de in de bezwaarschriften en de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij aangekaarte problemen omtrent het kruisen in de Kapellemandijk en op het gebrek aan uitwijkmogelijkheden. Op basis van de fotoreportages die zowel aan het verzoekschrift als aan het administratief dossier zijn gevoegd, stelt de Raad vast dat de mogelijke uitwijkstroken waar de verwerende partij op alludeert in de bestreden beslissing, minstens karig bezaaid zijn en aanleiding hadden moeten geven tot een uitgebreidere motivering van de verwerende partij over de mogelijke mobiliteitsproblemen naar aanleiding van de uitbreiding van de manege. Het motief dat de paarden vervoerd zullen worden in paardentrailers

die smaller zijn dan personenwagens, volstaat in elk geval niet om te kunnen besluiten dat de Kapellemansdijk het bijkomende verkeer zonder noemenswaardige problemen kan opvangen en is bovendien louter hypothetisch daar nergens uit blijkt dat de paarden alleen maar via trailers vervoerd zullen worden die smaller zijn dan personenwagens. Zoals de verzoekende partij opmerkt, kunnen dergelijke trailers ook breder zijn dan personenwagens.

In zoverre de verwerende partij wijst op het gegeven dat de toename van het verkeer beperkt is, heeft de Raad hierboven vastgesteld dat de schatting van de verwerende partij gesteund is op tegenstrijdige gegevens en feitelijk niet correct is, zodat ook met dit motief geen rekening kan worden gehouden. Ook de omstandigheid dat een twaalfstal zonevreemde woningen al een aantal vervoersbewegingen met zich meenemen, is geen ter zake doend motief.

4.

Wat betreft de beoordeling van de draagkracht van het perceel, voert de verzoekende partij aan dat de aanwezige verhardingen, de bestaande manege en het aangevraagde zullen leiden tot een perceelsbezetting van bijna 100%, dat de verwerende partij het gegeven dat de draagkracht van het perceel en het terrein zelf ruim overschreden wordt, miskend heeft door rekening te houden met het linker aanpalende perceel, dat een overduidelijke overschrijding van de draagkracht van één perceel niet kan worden weggenomen door een open ruimte op de aanpalende percelen, die dan nog eens gelegen zijn in een ander bestemmingsgebied, en dat de verwerende partij dan ook niet redelijkerwijze tot het besluit kon komen dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij beoordeelt de gevolgen van het aangevraagde op de draagkracht van het perceel als volgt:

“ ...

*De nieuwe constructies worden achter het bestaande manegegebouw ingeplant, ver van de straat en van enige omliggende woning. De mestvaalt komt op dezelfde plaats als de bestaande mestvaalt. De toename van de capaciteit met 14 paarden zal niet leiden tot een aanzienlijk toenemende druk op de omgeving.*

*De gebouwen worden gebundeld, de stallen zijn klein en bescheiden tegenover de bestaande bebouwing met naast stallen ook een rijhal, woonst en ontvangstruimte. Het ruimtegebruik verhoogt licht, maar niet in die mate dat het perceel of de omgeving overbelast geraakt. Het is niet te miskennen dat de terreinbezetting hoog is, maar dit dient gezien te worden in samenhang met het links aanpalende perceel, waar zich een zonevreemde woning met eveneens bijgebouwen voor paarden bevindt. Deze twee doeningen samen (tevorens één) worden langs alle zijden omgeven door bosfragmenten en er is een grote visuele beslotenheid, met een afstand van meer dan 50m tot de meest nabijgelegen zonevreemde woningen (veelal oude vakantiewoningen die geresidentialiseerd werden).*

...”

Naar het oordeel van de Raad toont de verzoekende partij niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partij gaat immers voorbij aan de motieven van de bestreden beslissing dat de gebouwen gebundeld worden, dat de stallen klein en bescheiden zijn tegenover de bestaande bebouwing en dat het ruimtegebruik licht verhoogt maar niet in die mate dat het perceel of de omgeving overbelast raakt. De verwerende partij heeft daarnaast ook nog gesteld dat de nieuwe

constructies achter het bestaande manegebouw worden ingeplant, ver van de straat en van enige omliggende woning.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, zal de perceelsbezetting niet 100% bedragen. Daarenboven is de Raad van oordeel dat de impact van een buitenpiste en een longerpiste die aangelegd worden in zand, niet te vergelijken valt met de impact van een gewone constructie/gebouw. Het feit dat het perceel een relatief hoge bezettingsgraad kent, leidt dan ook niet noodzakelijkerwijs tot de vaststelling dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden.

In zoverre de verwerende partij rekening houdt met het links aanpalende perceel, oordeelt de Raad dat hoewel in de eerste plaats onderzocht dient te worden of het perceel zelf draagkrachtig genoeg is om het aangevraagde te kunnen dragen, er gelet op de concrete omstandigheden van de zaak ook rekening kan gehouden worden met de in de omgeving bestaande toestand, waaronder een aanpalend perceel. De verwerende partij heeft vastgesteld dat het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en het linksaanpalende perceel voorheen één perceel vormden en dat beide percelen langs alle zijden omgeven worden door bosfragmenten en een grote visuele beslotenheid met een afstand van meer dan 50m tot de meest nabijgelegen zonevreemde woningen. De verzoekende partij betwist dit niet.

5.

De verzoekende partij voert tot slot nog aan dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de pertinent aanwezige natuurelementen. Zij wijst op de biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen in de onmiddellijke en ruimere omgeving van het betrokken perceel.

De verzoekende partij toont evenwel niet aan dat de bestreden beslissing een mogelijke impact kan hebben op deze biologisch (zeer) waardevolle elementen en dat dit derhalve een relevant of noodzakelijk aandachtspunt was in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, dat de verwerende partij diende te beoordelen in het kader van het onderzoek naar de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Overige middelen**

Het tweede, vierde en het vijfde middel worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

Wat betreft het tweede middel, merkt de Raad op dat de op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing van toepassing zijnde provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten, zoals goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 januari 2004, en inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken, zoals goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 januari 2004, opgeheven worden door artikel 7 van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen van 24 juni 2014, zoals goedgekeurd bij ministerieel besluit van 12 september 2014.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Pieter VAN GEEL is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 juli 2013, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van een manegegebouw en mestvaalt, de bouw van buitenstallen en de aanleg van een longeerpiste en een buitenpiste op het perceel gelegen te 3150 Haacht, Kapellemansdijk 15 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 55d.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 3 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS