

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0212
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0859-A

Verzoekende partijen 1. de heer **Peter VAN OEKEL**
 2. mevrouw **Marie France COLIN**

vertegenwoordigd door advocaten Jan GHYSELS en Yves SACREAS
met woonplaatskeuze op het kantoor te 1170 Brussel,
Terhulpsessesteenweg 187

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

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 juni 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel van 14 januari 2015 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van paarden- en weidestallen, mestopslag, pistes, tuinhuis en een verharde weg op de percelen gelegen te 1780 Wemmel, Obberg 103, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 553L3, 553F3, 553M3 en 554A.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 15 oktober 2019.

Advocaat Yves SACREAS voert het woord voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

De verzoekende partijen dienen op 19 september 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie van paarden- & weidestallen, mestopslag, pistes, een tuinhuis en een verharde weg” op de percelen gelegen te 1780 Wemmel, Obberg 103, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 553L3, 553F3, 553M3 en 554A. De verzoekende partijen exploiteren hier een paardenbedrijf, genaamd de nv “Yeguada Alegria”.

Een proces-verbaal van bouw misdrijf werd opgemaakt op 13 december 2007, 13 februari 2008, 31 maart 2009, 9 februari 2012 en 5 april 2012.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’ in woongebied met achterliggend agrarisch gebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening van het Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden’ (hierna: GRUP VSGB), vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2011. Volgens de bestreden beslissing liggen de percelen voor de eerste 50 meter ten opzichte van de straat Obberg binnen de “Afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel” (artikel A0.0), en het achterliggend gedeelte in “Bouwvrij agrarisch gebied” (artikel B9.4). Met het hierna vermeld vernietigingsarrest van 6 februari 2018 (nummer RvVb/A/1718/0514) is artikel B9.4 buiten toepassing gelaten, zodat voor het achterliggend gedeelte de bestemming agrarisch gebied volgens het gewestplan geldt.

Het achterliggend gedeelte behoort volgens de bestreden beslissing tot de lager gelegen vallei van de Maalbeek.

2.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, adviseert op 27 oktober 2014 deels gunstig en deels ongunstig:

“... ”

- De voorgelegde aanvraag heeft betrekking tot de regularisatie van diverse bouwwerken die gesitueerd zijn in woongebied en in achterliggend agrarisch gebied.
- Op die site is een paardenfokkerij van Spaanse paarden gekend. De site kent een vrij verspreide bebouwing van stalletjes en pistes, hetgeen voor een aanzienlijk ruimtebeslag zorgt, hetgeen niet gangbaar is.
- Deze paardenfokkerij werd destijds getroffen door de herbestemming van het VSGB waarbij de achterliggende terreinen bouwvrij agrarisch gebied werden. Thans zou dit gewestelijk RUP vernietigd zijn voor wat betreft deze terreinen zodat de site verdere bouw mogelijkheden en regularisatiemogelijkheden heeft.
- Vanuit landbouwkundig standpunt komen volgende werken voor regularisatie in aanmerking:
 - de open pistes en longceercirkels, zijnde 2, 3, 4 en 6
 - het tuinhuis 10
 - de ontsluitingsverharding van deze site (11)
 - de functiewijziging van loods naar paardenstallen (12)

- *Volgende werken zijn niet regulariseerbaar en dienen vervangen te worden door een samenhangende nieuwbouw die aansluit bij de bestaande bebouwing:*
 - 1 Mestvaalt
 - Stallen met nummers 7, 8 en 9
 - *Volgend werken kunnen niet worden vergund: piste 5. Voor deze derde langeerpiste is geen aantoonbare nood, gelet op het feit dat er al twee langeerpistes en een grote rechthoekige piste aanwezig zijn.*
 - *De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling is van mening dat de aanwezige stalling en bijhorende mestopslag bij voorkeur worden gebundeld in 1 nieuwbouw die aansluit bij de aanwezige stallingen waardoor de site een meer geordend karakter krijgt. Het is immers niet gangbaar om in elke loopweide van een paard ook de stalling van het dier te voorzien.*
 - *Gelet op het feit dat het hier een professionele paardenfokkerij betreft, is bebouwing in het agrarisch gebied te verantwoorden voor zover deze een samenhangend geheel vormt en logisch aansluit op de reeds aanwezige bebouwing.*
 - *De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling is vragende partij om in overleg met de dienst ruimtelijke ordening en de aanvrager tot een gedragen en vergunbare oplossing te komen.*
- ...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 14 januari 2015, verwijzend naar zijn ongunstig vooradvies zoals bijgetreden door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 25 februari 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 mei 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 mei 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 mei 2015 ongegrond en weigert de stedenbouwkundige vergunning.

De Raad vernietigt deze beslissing van 21 mei 2015 met een arrest van 6 februari 2018, met nummer RvVb/A/1718/0514, en beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen de vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van het arrest.

3.

De verwerende partij herneemt ingevolge dit vernietigingsarrest de procedure.

Op 8 maart en 2 mei 2018 vraagt de raadsman van de verzoekende partijen om een nieuwe hoorzitting.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 juni 2018 opnieuw om het administratief beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 21 juni 2018, waarop de verzoekende partijen volgens de bestreden beslissing onaangekondigd afwezig zijn, verklaart de verwerende partij het beroep diezelfde dag

ontvankelijk maar ongegrond. Ze beslist eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 juni 2018 de stedenbouwkundige vergunning als volgt te weigeren:

“...

Naar aanleiding van het verzoek van Jan Ghysels, advocaat namens Peter en Marie-France Van Oekel - Colin, aanvragers, vernietigt de Raad voor Vergunningsbetwistingen met het arrestnummer RvVb/A/1718/0614 van 6 februari 2018 het bovenvermeld besluit met volgende motivering: (...)

3. Horen

De beroepsindiener heeft gevraagd om gehoord te worden.

Gehoord in vergadering van 19 mei 2015:

- voor de beroepsindiener: aangekondigd afwezig;
- voor het college van burgemeester en schepenen: nihil.

De beroepsindiener heeft opnieuw gevraagd om gehoord te worden.

Gehoord in vergadering van 21 juni 2018:

- voor de beroepsindiener: onaangekondigd afwezig;
- voor het college van burgemeester en schepenen: nihil.

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

4. Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen weigerde op 14 januari 2015 de vergunning, na het verkort ongunstig advies van Ruimte Vlaanderen Vlaams-Brabant van 7 januari 2015, om volgende redenen:

- *het dossier maakt geen melding van het aantal paarden noch van de totale oppervlakte en de ligging van alle graasweiden;*
- *sinds 1984 werden de constructies stelselmatig uitgebreid zonder de nodige stedenbouwkundige vergunningen; voor de pistes, stallingen en toegangswegen zijn geen stedenbouwkundige vergunning bekomen;*
- *zowel door de gemeente als door de gewestelijke administratie zijn bouw misdrijven vastgesteld en is onder meer het herstel in de oorspronkelijke toestand ingeleid;*
- *de toegangsweg langs de zijde Obberg is aangelegd op een perceel waarvan de bouwheer geen eigenaar of gebruiker is;*
- *de oorspronkelijke complementaire bedrijvigheid bij de eengezinswoning is uitgegroeid tot een commerciële activiteit met een enorme impact op de woonzone aan de straatzijde en op het bouwvrij agrarisch gebied;*
- *er wordt ten onrechte verondersteld dat de berging (nr. 12) vergund is; pas in 1999 wordt een constructie van 150 m² op plan vermeld, er zijn geen constructietekeningen van de loods toegevoegd; de aangebouwde constructie van ±40 m² dateert van later en is gelegen in het bouwvrij agrarisch gebied;*
- *de ingenomen grondoppervlakte van de gebouwen aan de straatzijde (+600 m²), aangevuld met de enorme oppervlakte aan pistes staat niet in verhouding tot de omgeving;*
- *de ingediende bezwaren worden bijgetreden;*

- er is een onverenigbaarheid met het gewestelijke RUP dat van toepassing is, meer bepaald art. B9.4., bouwvrij agrarisch gebied.

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 13 juni 2018 met kenmerk: RMT-VGN-BB-2015-0069-PSA-02-180425-30-verslag PSA codex.

(...)

5.3 Beschrijving van de aanvraag

Het project beoogt het regulariseren van de oprichting van deze paarden- en weidestallen en het tuinhuis, de aanleg van de pistes, de paardenren en de mestopslag, de aanleg van de verharde weg en de functiewijziging van een bergruimte naar stal. Al de werken zijn uitgevoerd, het betreft een regularisatie.

Meer specifiek betreft het de volgende zaken: aan de straat Obberg tot in de zuidelijke perceelgrens zijn er twee paardenrennen van 10,00 m op 20,00 m in zand met een houten omheining, bedoeld voor paarden die te koop worden aangeboden, de hierboven aangehaalde openlucht tentoonstellingsruimte. Ook tot in de zuidelijke perceelsgrens is er, volgens de aanvraag, een vergunde bergruimte die werd omgevormd tot stalling. Deze heeft een oppervlakte van 9,44 m op $\pm 21,00$ m. Er zijn hiervan geen gevels of snede toegevoegd. Tot op de noordelijke perceelsgrens is er een tuinhuis van 2,70 m op 5,00 m te regulariseren.

Op het achterliggend gedeelte is er een grote paardenpiste in zand van 50,00 m op 20,00 m, met een houten omheining. Daarop aansluitend is er de paardenstal, met een oppervlakte van 9,00 m op 6,30 m, eveneens opgericht in hout. Langs weerszijden is er telkens een ronde zandpiste. Deze pistes hebben een diameter van benaderend 18,00 m.

Nog hierachter, langs westelijke zijde, staan er verspreid drie stallen voor twee paarden met een grondoppervlak van 6,00 m op 5,00 m en één stal voor één paard van 3,50 m op 3,50 m oppervlakte. De gevels zijn opgetrokken in hout en het dak is afgewerkt met golfplaten. In deze strook is er ook een mestopslagplaats aangebracht over een breedte van 4,00 m en een diepte van 15,00 m.

Op het ander perceel, langs zuidelijke zijde in de straat Obberg, is er een verharde weg in steenslag, met een breedte van 4,00 m tot in de noordelijke perceelsgrens. Deze weg leidt naar de grote rechthoekige paardenpiste en is ongeveer 110 m lang. Deze weg is ondertussen uitgebroken en de plaats werd in haar oorspronkelijke toestand hersteld.

(...)

5.5 Adviezen

Het departement Landbouw en Visserij bracht op 27 oktober 2014 een ongunstig advies uit met betrekking tot de ligging in agrarisch gebied: "De site kent een vrij verspreide bebouwing van stalletjes en pistes, hetgeen voor een aanzienlijk ruimtebeslag zorgt, hetgeen niet gangbaar is. ... Gelet op het feit dat het hier een professionele paardenfokkerij betreft, is bebouwing in het agrarisch gebied te verantwoorden voor zover deze een samenhangend geheel vormt en logisch aansluit op de reeds aanwezige bebouwing. De afdeling is vragende partij om in overleg met de dienst ruimtelijke ordening en de aanvrager tot een gedragen en vergunbare oplossing te komen."

5.7 Beoordeling

a) *Het goed is niet gelegen binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en ligt evenmin binnen een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.*

Het goed is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening van het Vlaams strategisch gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden", vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2011. De eerste 50-meter diepte aan de straat Obberg, is gelegen binnen art. A0.0 "Afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel". Het achterliggend gedeelte vanaf 50-meter diepte is gelegen binnen art. B9.4 "Bouwvrij agrarisch gebied".

Art. A0.0 betreft een overdruk en heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. De bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften blijven hier onverminderd van toepassing.

Art. B9.4 behoort tot de bestemmingscategorie "landbouw" en betreft "bouwvrij agrarisch gebied". Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is niet toegelaten. Gezien de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft geoordeeld dat dit artikel buiten toepassing moet worden gesteld, wordt de bestemming zoals bepaald in het gewestplan, opnieuw van kracht.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed voor de eerste 50 m aan de straat Obberg, gelegen in woongebied en voor het achtergelegen deel in agrarisch gebied. Artikelen 5 en 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht: (...)

b) In het advies van het departement Landbouw en Visserij van 27 oktober 2014 wordt aangehaald dat het gaat om een paardenfokkerij van Spaanse paarden. Uit een recent contact met dit departement blijkt dat er op het voorliggend adres Obberg 103 verschillende activiteiten gevestigd zijn volgens de Kruispuntbank van Ondernemingen, onder meer Carveen, ruitershop Alegria, Spaanse Linde en NV Yeguada Alegria. De aanvrager heeft laten weten dat er op dit moment 24 Spaanse warmbloeden aanwezig zijn op het terrein. Het departement Landbouw en Visserij handhaaft hun eerder ongunstig advies van 27 oktober 2014.

In dit advies wordt wel degelijk gesteld dat de gevraagde regularisaties betrekking hebben op constructies in functie van een paardenfokkerij. Hieruit kan afgeleid worden dat het bedrijf stelselmatig gegroeid is van een eerder hobby-activiteit naar een professionele activiteit. Het betreft in die zin een para-agrarische activiteit. Dergelijke bedrijvigheid is naast het wonen niet uitgesloten in woongebied en is toelaatbaar in agrarisch gebied waardoor er geen planologische onverenigbaarheid is vast te stellen.

c) In de vorige beslissing van de deputatie van 21 mei 2015 werd ruimtelijk algemeen meegegeven dat de aanvraag een veelheid aan kleine en grote constructies betreft, verspreid over de site waardoor een negatieve impact wordt verkregen op de ruimtelijke ordening van de plaats. Dit standpunt blijft behouden, zeker voor wat betreft de achtergelegen constructies. Het gaat hier meer bepaald over de vijf stallen voor één, twee of vier paarden, op het inplantingsplan aangeduid onder de nummers 7, 8 en 9. Deze stallen

staan verspreid in het achtergelegen gebied met hun oppervlaktes variërend van 12,25 m², over 30,00 m² tot 65,70 m². Deze stallen zijn opgericht, elk bij een weide waardoor deze verspreid in het landschap staan en wat storend is voor het landschappelijk uitzicht.

Eenzelfde redenering gaat op voor de mestopslag, aangeduid met het nummer 1, die zich tussen twee weides bevindt waarop telkens een kleine stal staat (zie hierboven, nummer 8). De mestopslag staat aangeduid met een breedte van 4,00 m en een diepte van 15,00 m. Dit betekent een oppervlakte van 60 m² wat met een volume van 110 m³ neerkomt op een mestopslag van iets meer dan 1,80 m hoog. En nog ongeveer 15 m naar het noorden is er een ronde zandpiste aangelegd, nummer 5 op het inplantingsplan, met een diameter van 13,50 m. Al deze constructies en terreiningrepen staan verspreid over een afstand van benaderend 160 m, wat ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Het landschap van de vallei van de Maalbeek wordt verstoord. De verspreide inplantingen tasten het open karakter van de plaats aan.

d) Vervolgens vermeldt de aanvraag de regularisatie van een verharde weg die op een apart kadastraal perceel ligt, ten zuiden van de twee woningen met huisnummers 107 en 105 (die niet binnen de aanvraag liggen). Deze verharde weg werd ondertussen terug ongedaan gemaakt. Uit de bezwaarschriften bleek dat de weg werd aangevraagd op een kadastraal perceel dat niet in eigendom is van de aanvrager maar in eigendom van enkele bezwaarindieners. Gelet op deze gegevens en rekening houdend met de aanvraag die oorspronkelijk is ingediend in 2014, terwijl er nu in 2018, opnieuw een beslissing moet worden genomen, kan verondersteld worden dat deze weg niet langer tot de wensen van de aanvrager behoort. De aanleg van de weg is immers niet uitvoerbaar, integendeel werd deze ondertussen uitgedroogd en werd de plaats in haar oorspronkelijke toestand hersteld.

e) Links achter de woning wordt de regularisatie gevraagd van de omvorming van een bestaande berging naar een stal voor tien paarden. Voor dit gebouw zijn er geen plannen toegevoegd. Evenmin wordt aangetoond dat dit gebouw vergund is. Uit de historiek kan opgemaakt worden dat dit gebouw in 1996 nog niet bestond. Toen is er een aanvraag geweest voor de regularisatie van de oprichting van een stal langs de rechter zijde van het perceel. Het inplantingsplan vermeldt op dat moment deze berging niet. Later is er geen stedenbouwkundige aanvraag voor dit gebouw ingediend. Ook het college van burgemeester en schepenen haalt in haar besluit aan dat er geen stedenbouwkundige vergunning gekend is.

Gelet op het ontbreken van enig plan van dit gebouw komt dit gedeelte niet in aanmerking voor vergunning. Het betreft hier immers niet enkel een functiewijziging maar de aanvraag voor een volledig nieuwe oprichting van een gebouw. Het gaat om een gebouw van bijna 10 m breed op 20 m diep. Er wordt een bijkomende wachtgevel bestendigd op de linker perceelsgrens (het gabarit van deze wachtgevel is niet gekend). Deze wachtgevel zal echter nooit worden afgewerkt, gelet op de inplanting van het gebouw op grote diepte van het perceel. Op het naastgelegen perceel staat immers een eengezinswoning waar geen vergelijkbare bebouwing te verwachten is. De inplanting tot op de linker zijdelingse perceelsgrens is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Hetzelfde geldt voor de inplanting van het tuinhuis op grote diepte van het perceel en dit tot in de rechter zijdelingse perceelsgrens. Bebouwing tot op de perceelsgrenzen wordt maar toegelaten indien verwacht wordt dat deze op termijn ook zal afgewerkt worden. Ook al betreft het hier in de praktijk slechts een relatief klein tuinhuis van 2,70 m op 5,00 m met

een muur op de perceelsgrens van 5,00 m diep op 2,10 m hoog en een nok van 2,70 m hoog, dergelijk gebouwtje dient een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te behouden.

f) Achter deze bebouwing zijn er de grote rechthoekige paardenpiste en twee ronde zandpistes, de nummers 2, 3 en 4 volgens het inplantingsplan. Met betrekking tot deze terreininrichtingen kan opgemerkt worden dat het kadastraal perceel 553 t³ volgens het aanvraagformulier niet begrepen is binnen deze aanvraag en evenmin wordt dit kadastraal perceelnummer vermeld op het voorblad van het plan. Wel is het grootste deel van dit kadastraal perceel ingenomen door de rechthoekige paardenpiste en een deel van een ronde zandpiste. Mits een beperkte aanpassing kan hierover gesteld worden dat deze mogelijk ruimtelijk inpasbaar kunnen zijn binnen de vallei van de Maalbeek. Deze beoordeling gebeurt op dit ogenblik met abstractie van de verspreide stallen die nog moeten gebundeld worden. Het is belangrijk om deze noodzakelijke infrastructuur mee in op te nemen in een globale aanvraag, zodat een totale beoordeling van alle te vergunnen constructies kan gemaakt worden. Ook dient opgemerkt dat de grote rechthoekige piste tot in haar linker zijdelingse perceelsgrens is opgericht, omdat er bij de aanvraag werd uitgegaan van een verkeerde eigendomstitel van dit aanpalend perceel. Uit de bezwaarschriften blijkt dat dit aanpalend perceel behoort niet tot het terrein van de paardenfokkerij. Een minimale afstand tot de perceelsgrens dient ook hier bewaard te blijven.

g) Op de eigenlijke huiskavel met huisnummer 103 wordt de regularisatie gevraagd van een dubbele paardenren in de voortuin met totale afmetingen van 20,00 m bij 20,00 m. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat het gaat om een tentoonstellingsruimte, een soort showpiste waaruit wordt afgeleid dat deze paardenrennen niet intensief worden gebruikt. Gelet op de diepe inplanting van het hoofdgebouw gaat het om een grote achteruitbouwzone van benaderend 26,00 m diep en 35,50 m breed waarbij ook het nuttig gebruik in de mate dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is, kan verantwoord worden. De inplanting van een paardenren in de voortuinstrook blijft wel ongebruikelijk en er wordt niet aangetoond dat hier een noodzaak is van twee paardenrennen. Hier bestaat de mogelijkheid tot de beperking van één enkelvoudige paardenren, gelet op het beperkt gebruik enkel als toonmoment voor eventuele kopers. Op deze manier kan een grotere oppervlakte van de voortuin nog doorgroend blijven en wordt een beter evenwicht verkregen in het gebruik van deze achteruitbouwstrook.

h) Het geheel aan opmerkingen die hierboven zijn omschreven maakt dat het verlenen van een (eventueel gedeeltelijke) stedenbouwkundige vergunning niet gewenst is. De activiteit op het terrein is in de loop van de tijd uitgebreid en er kan aanvaard worden dat er zich op deze plaats een paardenfokkerij heeft gevestigd. Het is echter evenzeer redelijk dat deze activiteit rekening houdt met het bestaande landschap en de aanpalende terreinen. Een zekere afstand tot deze aanpalende percelen die voor het eerste deel ingevuld blijven als woonpercelen, dient in ogenschouw genomen te worden. Ook dient gezocht te worden naar een gepaste invulling binnen de vallei van de Maalbeek waarbij een bundeling van de bebouwing een prioriteit betreft zonder dat voorzien wordt in een te diepe insnijding.

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

- er zijn een veelheid aan kleine en grote constructies verspreid over de site die zorgen voor een negatieve impact op het landschap van de vallei van de Maalbeek. De

achterliggende constructies staan verspreid over een afstand van ± 160 m, waardoor het open karakter van de plaats wordt aangetast;

- de verharde weg lag op een perceel in eigendom van bezwaarindieners en behoort niet tot de eigendom van de aanvrager;*
- er is geen stedenbouwkundige vergunning van de berging die is omgevormd tot stalling voor 10 paarden. Het dossier bevat geen grondplannen, gevels en snede van dit gebouw waardoor geen ruimtelijke beoordeling kan gemaakt worden. Het gebouw staat op grote diepte ingeplant tot in haar linker perceelsgrens waardoor er een wachtgevel van ± 20 m diep staat die onafgewerkt zal blijven;*
- het tuinhuis staat eveneens op grote diepte tot in de rechter zijdelingse perceelsgrens zonder dat hier een afwerking wordt beoogd op het aanpalend perceel;*
- ook de grote rechthoekige zandpiste is opgericht tot in de linker zijdelingse perceelsgrens, wat ruimtelijk niet wenselijk is;*
- de noodzaak van een dubbele paardenren in de voortuin wordt niet aangetoond nu dit enkel dient als showpiste. Een degelijke ingroening van deze achteruitbouwstrook is ruimtelijk aangewezen;*
- het geheel aan opmerkingen maakt het verlenen van een (gedeeltelijke) stedenbouwkundige vergunning niet wenselijk. Algemeen dient voldoende afstand tot de perceelsgrenzen aangehouden te worden en dient gezorgd te worden voor een bundeling van de bebouwing waarbij geen te diepe insnijding wordt gerealiseerd in het karakteristiek landschap van de vallei van de Maalbeek.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

1.

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

2.

In de antwoordnota vraagt de verwerende partij dat de Raad het "*belang van de verzoekende partij en de ontvankelijkheid van het verzoekschrift zal willen beoordelen en het desgevallend als onontvankelijk zal afwijzen*".

Wanneer een partij een exceptie betreffende de ontvankelijkheid van een vordering (en meer specifiek: wat betreft het belang van de verzoekende partijen) wil opwerpen dan dient ze aan de hand van concrete feitelijke vaststellingen en van de juridische gevolgen die ze uit vermelde feitelijke gegevens meent te kunnen afleiden, concreet aan te duiden waarom ze meent dat de betrokken vordering onontvankelijk zou zijn.

De eerder vrijblijvende vraag van de verwerende partij aan de Raad kan niet begrepen worden als het aanvoeren van een exceptie.

De bijkomende opmerking van de verwerende partij dat, in de mate de verzoekende partijen een nieuwe beoordeling van de aanvraag beogen en dus aansturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling, de vordering onontvankelijk zou zijn, berust op een louter opgeworpen evidentie.

Uit het ingediende verzoekschrift blijkt alvast niet dat de verzoekende partijen in het voorliggende geval zouden aansturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de ingediende aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

Uit de beoordeling ten gronde zal blijken of de verzoekende partijen met succes een middel aanvoeren dat tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, in samenhang met het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en van artikel 6 van het verdrag van 4 november 1950 tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EVRM).

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij een tweede weigeringsbeslissing nam zonder hen te horen, ook al verzocht hun raadsman met aangetekende brieven van 8 maart en 2 mei 2018 om een (nieuwe) hoorzitting.

Ze stellen dat de oproeping voor de hoorzitting van 21 juni 2018 evenwel niet aan hun raadsman werd verstuurd, zodat ze verhinderd werden op nuttige wijze voor hun rechten op te komen. Door zo te handelen, verwijten ze de verwerende partij niet zorgvuldig en onredelijk te zijn geweest en kregen ze geen eerlijk proces.

2.

Met verwijzing naar deel IV van het administratief dossier antwoordt de verwerende partij dat de verzoekende partijen met een op 28 mei 2018 verstuurde aangetekende brief persoonlijk uitgenodigd zijn voor de hoorzitting van 21 juni 2018. Hoewel ze dus ruim de tijd hadden om (desgewenst op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) eventueel bijkomende opmerkingen te formuleren, bleven ze stilzitten, iets wat niets afdoet aan hun behoorlijke oproeping, minstens tonen de verzoekende partijen volgens de verwerende partij het tegendeel niet aan.

Het (eveneens) aanschrijven van hun eerdere raadsman (advocaat Frank SNIJKERS) doet volgens de verwerende partij geen afbreuk aan de persoonlijke uitnodiging gericht aan de verzoekende partijen. Omdat uit de hoofding van die uitnodiging overigens duidelijk blijkt welke raadsman werd aangeschreven, meent de verwerende partij dat ze mocht verwachten dat ze hierop attent gemaakt zou worden, minstens toch dat de verzoekende partijen hun uiteindelijke raadsman over de hoorzitting zouden informeren. Ze stelt niettemin vast dat zelfs de verzoekende partijen in persoon afwezig bleven op de hoorzitting.

Volgens de verwerende partij is artikel 6 van het EVRM in verband met het recht op een eerlijk proces bovendien alleen van toepassing op hoven en rechtbanken, en niet op haar, als orgaan van het actief bestuur, zodat dit artikel niet kan geschonden zijn.

3.

De verzoekende partijen besluiten dat uit het antwoord van de verwerende partij blijkt dat deze impliciet erkent dat ze geen oproeping heeft verstuurd naar advocaat Jan GHYSELS.

Ze stellen in hun wederantwoordnota ook vast dat de verwerende partij niet het minste verweer levert voor het aanschrijven op hun persoonlijk adres en dat van (advocaat Frank SNIJKERS als) hun vroegere raadsman. Minstens heeft de verwerende partij, door het aanschrijven van de verkeerde raadsman, volgens hen niet gehandeld zoals van een zorgvuldig bestuur mag verwacht worden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat ze verhinderd geweest zijn om op nuttige wijze voor hun rechten op te komen omdat hun huidige raadsman Jan GHYSELS, die met aangetekende brieven van 8 maart en 2 mei 2018 namens hen om een (nieuwe) hoorzitting verzocht, niet voor die hoorzitting is opgeroepen geweest.

2.

In principe dient de administratieve procedure, indien een vergunningsbeslissing is vernietigd en het noodzakelijke rechtsherstel vereist dat ze wordt overgedaan, hernomen te worden met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarna de betrokken partijen, na inzage van dit verslag, opnieuw moeten worden gehoord, voor zover daarom werd gevraagd.

Het behoort tot de zorgvuldigheidsplicht van de verwerende partij, gelet op de vernietigingsmotieven, bijzondere aandacht te schenken aan het verdere verloop van de administratieve procedure en in het bijzonder aan haar hoorplicht en het hoorrecht van de betrokken partijen. Dit hoorrecht, en de daaraan gekoppelde hoorplicht van de verwerende partij zijn een essentieel onderdeel van de in de VCRO bepaalde administratieve beroepsprocedure.

Wanneer in de normatieve bepalingen, zoals artikel 4.7.23, §1 VCRO, de inhoud van de hoorplicht niet nader is bepaald, moet het optreden van het vergunningverlenende bestuursorgaan op dat vlak ook getoetst worden aan de verplichtingen die het bestuur op grond van de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur moet nakomen.

Kenmerkend hiervoor is dat de verzoekende partijen, als aanvragers van de vergunning, de mogelijkheid moeten krijgen om opmerkingen te geven op het dossier zoals het ter beoordeling aan de verwerende partij voorligt, en op die wijze een voor hen ongunstige beslissing kunnen proberen om te zetten in een gunstige beslissing. Aan de zijde van de verwerende partij strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens. Dit houdt ook in dat de verwerende partij de verzoekende partijen de mogelijkheid moet bieden zich te verantwoorden over feiten die hen worden aangewreven of standpunten die in ongunstige zin worden ingenomen.

3.

De verwerende partij is geen rechtsmacht, wel een orgaan van actief bestuur. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat ze de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 6 EVRM. De waarborgen die artikel 6 EVRM biedt voor een eerlijk proces door een onafhankelijke en onpartijdige rechterlijke instantie zijn evenwel niet van toepassing op de bestreden beslissing van de verwerende partij als orgaan van actief bestuur. De beginselen van behoorlijk bestuur gelden daarentegen wel.

4.

De verzoekende partijen betwisten niet dat er op 21 juni 2018 een (nieuwe) hoorzitting is geweest, noch dat voorafgaandelijk de kans bestond om kennis te nemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ze betwisten ook niet dat de verwerende partij op grond van en overeenkomstig het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beslist heeft. Artikel 4.7.23, §1 VCRO is dan ook niet geschonden aangezien zowel een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige werd opgemaakt, een hoorzitting werd georganiseerd en de verwerende partij beslist heeft op grond van dit verslag. Het staat ook niet ter discussie dat de verzoekende partijen als oorspronkelijke beroepsindieners werden uitgenodigd voor de hoorzitting.

De verzoekende partijen stellen alleen dat ze niet op nuttige wijze voor hun rechten konden opkomen omdat advocaat Jan GHYSELS, die twee keer namens hen om een (nieuwe) hoorzitting verzocht, geen oproeping met vermelding van de plaats en het tijdstip van de hoorzitting van 21 juni 2018 ontving. Ze begrijpen niet waarom zij, op hun persoonlijk adres, wel aangeschreven geweest zijn. Ze verwijten de verwerende partij onzorgvuldigheid bij de oproeping en noemen haar handelen onredelijk.

5.

5.1

De Raad stelt vast dat het oorspronkelijk administratief beroepschrift van 25 februari 2015 uitgaat van de verzoekende partijen in persoon en door hen persoonlijk is ondertekend. In dit beroepschrift wordt in een van de laatste paragrafen gesteld: *“onze advocaat meester Frank SNIJKERS, Brusselsesteenweg 5, te 1850 Grimbergen en wijzelf wensen te worden gehoord”*.

De Raad stelt ook vast dat in de bestreden beslissing in de aanhef, bij het voorwerp, de verzoekende partijen in persoon als beroepsindieners worden vermeld. Advocaat Jan GHYSELS is daar vermeld als hun raadsman voor wat betreft de procedure bij de Raad, dewelke aanleiding gaf tot het vernietigingsarrest van 6 februari 2018, met nummer RvVb/A/1718/0514, waarvan de bestreden beslissing het gevolg is.

5.2

De Raad stelt aan de hand van het administratief dossier verder ook vast dat zowel het college van burgemeester en schepenen, als de verzoekende partijen in persoon én advocaat Frank SNIJKERS per aangetekende brief van 28 mei 2018 tegen ontvangstbewijs uitgenodigd zijn voor de hoorzitting van 21 juni 2018.

Waar nog iemand voor het college van burgemeester en schepenen voor ontvangst aftekende, zag Bpost zich genooddaakt om op het adres van de verzoekende partijen een bericht achter te laten, waarna hun zending uiteindelijk terug naar de afzender werd gestuurd wegens ‘niet afgehaald’ (zoals trouwens ook het geval was bij de betekening van de bestreden beslissing). Voor wat advocaat Frank SNIJKERS betreft, ontbreekt het bewijs van ontvangst in het administratief dossier maar de verzoekende partijen werpen niet op, laat staan dat ze aannemelijk maken, dat deze raadsman niet in kennis werd gesteld.

Advocaat Jan GHYSELS is volgens de stukken van het administratief dossier niet voor de hoorzitting van 21 juni 2018 opgeroepen, ook al was hij het die met aangetekende brieven van 8

maart en 2 mei 2018 “namens de beroepsindiener en aanvrager van de vergunning” verzocht om te worden gehoord. In het licht van de hoger vermelde, en evenzeer navolgende, vaststellingen kan de Raad niet omheen het gegeven dat de keuze die een verzoekende partij bij het indienen van haar administratief beroep bij de verwerende partij gemaakt heeft inzake vertegenwoordiging, niet verandert tenzij de verwerende partij daarvan uitdrukkelijk en dus op voldoende duidelijke wijze op de hoogte wordt gebracht. Het vermelde schrijven van 8 maart en 2 mei 2018 beantwoordt in de gegeven omstandigheden niet aan die vereiste duidelijkheid. De Raad stelt in datzelfde licht immers vast dat meester SNIJKERS de verwerende partij nooit op de hoogte gebracht heeft van het feit geen raadsman meer te zijn van de verzoekende partijen terwijl meester GHYSELS in zijn briefwisseling ook nooit laten weten heeft meester SNIJKERS op te volgen. In die omstandigheden, is het niet onlogisch dat meester SNIJKERS wel een uitnodiging ontving en meester GHYSELS niet. In dat licht bekeken, is er naar het oordeel van de Raad evenmin sprake van onredelijk of onzorgvuldig handelen in hoofde van de verwerende partij door de verzoekende partijen in persoon uit te nodigen als aanvragers en als oorspronkelijke beroepsindieners.

Aangezien de verzoekende partijen er vervolgens zelf voor opteerden om de zending niet op het postkantoor te gaan afhalen en, bijgevolg, ook niet op de hoorzitting aanwezig te zijn, dient naar het oordeel van de Raad aangenomen te worden dat de verzoekende partijen zelf aan de basis liggen van het niet op nuttige wijze opkomen voor hun rechten. Minstens hebben de verzoekende partijen zelf ruim de tijd gehad om (desgewenst op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) minstens schriftelijk bijkomende opmerkingen te formuleren.

De Raad merkt nog op dat voorgaand oordeel kadert in de plicht van een verzoekende partij, die bij de Raad een vernietigingsprocedure instelt, om voldoende en gepaste diligentie aan de dag te leggen voor het verdere procedureverloop na de vernietiging. De keuze die een verzoekende partij bij het indienen van haar administratief beroep bij de verwerende partij gemaakt heeft inzake vertegenwoordiging, verandert, zoals gezegd, niet tenzij de verwerende partij daarvan uitdrukkelijk op de hoogte wordt gebracht.

De aangetekende brieven van 8 maart en 2 mei 2018 laten niet blijken van enige wil van meester GHYSELS dat hij meester SNIJKERS, met wie hij samen de eerste jurisdictionele procedure voor de Raad voerde, in die zin en als enige aan te schrijven, exclusieve vertegenwoordiger zou opvolgen. De verzoekende partijen die als burger ten overstaan van een orgaan van actief bestuur staan, moeten zelf de nodige zorgvuldigheid, waakzaamheid en alertheid aan de dag leggen. Door zelf de uitnodiging voor de hoorzitting niet af te halen of op een uitdrukkelijke en afdoende duidelijke wijziging inzake hun vertegenwoordiging aan te sturen of deze zelf kenbaar te maken, kunnen ze nu geen onzorgvuldigheid verwijten in hoofde van de verwerende partij die aan de hand van de stukken in het administratief nog wel de verzoekende partijen zelf als beroepsindieners en meester SNIJKERS heeft aangeschreven.

6.3

In hun uiteenzetting geven de verzoekende partijen ook niet aan welke argumenten ze nog hadden willen ontwikkelen mochten ze aanwezig geweest zijn op de hoorzitting en in welke mate dit tot een andersluidend standpunt van de verwerende partij had kunnen leiden.

7.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Met dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet) en het van het motiverings-, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Onder verwijzing naar het deels gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij van 27 oktober 2014, en het vernietigingsarrest van 6 februari 2018 waarin (aansluitend) werd geoordeeld dat op de verwerende partij, indien ze een andersluidend oordeel inneemt, des te concreter en zorgvuldiger moet motiveren, zijn de verzoekende partijen van oordeel dat ook nu weer onvoldoende wordt gemotiveerd waarom het voorwerp van de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning en dus onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

1.1

De regularisatie van de omvorming van een berging tot een stal voor 10 paarden is volgens de verzoekende partijen ten onrechte geweigerd op grond van de stelling dat de berging niet vergund zou zijn. Ze zijn van oordeel dat er niet kan verwezen worden naar een plan van 1996 voor de oprichting van een ander bouwwerk, zonder uitleg over de rechtsregel waaruit voor de gevraagde functiewijziging de vergunningsplicht zou moeten blijken van de bestaande berging. De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij deze vergunningsplicht kadert binnen de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening maar zonder uit te leggen hoe dit voortvloeit uit de decretale beoordelingscriteria van artikel 4.3.1, §2 VCRO. Vervolgens stellen ze dat inzake de opgegeven redengeving in verband met de wachtgevel de verwerende partij eraan voorbij gaat dat deze constructie achter hun woning en de naastliggende eengezinswoning verscholen en in tweede bouwlijn ligt, zodat er niet zomaar kan tegenaan gebouwd worden en het geen feitelijke wachtgevel betreft. Minstens zijn volgens de verzoekende partijen de criteria uit artikel 4.3.1, §2 VCRO blijkens de weigeringsmotieven ook hier niet bij de beoordeling betrokken.

Hetzelfde geldt volgens de verzoekende partijen voor het rechts achtergelegen tuinhuis, dat gelegen is achter het eerste deel van de straat, deel uitmaakt van de residentiële invulling, en eveneens verscholen ligt achter hun woning. In het bijzonder het visueel-vormelijk aspect is volgens hen niet bij de beoordeling betrokken.

1.2

Over de achtergelegen constructies (de stallen en de zandpiste, op het inplantingsplan aangeduid onder de nummers 5, 7, 8 en 9) die volgens de bestreden beslissing een aantasting zijn van het 'open karakter' van de omgeving, stellen de verzoekende partijen dat uit de door hen bijgevoegde afbeeldingen blijkt er dat hier meerdere woningen met bijhorende constructies staan, door bomen en bebossing omgeven. Opnieuw stellen de verzoekende partijen een onzorgvuldige feitenvinding vast, wat nog des te meer geldt aangezien de bestreden beslissing op een andere plaats zegt dat zowel de grote rechthoekige paardenpiste en de twee ronde zandpistes (mits een beperkte aanpassing van de plannen) net zoals minstens één van de dubbele paardenrennen in de voortuin vergunbaar zouden zijn.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen slechts op algemene wijze naar het vernietigingsarrest van 6 februari 2018 verwijzen, zonder concreet te maken op welke wijze de bestreden beslissing er onvoldoende rekening mee houdt. Ze meent nu afdoende gemotiveerd te hebben waarom ze, gelet op het deels gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij, de aanvraag toch niet vergunbaar acht en citeert daartoe de desbetreffende tekstfragmenten uit de bestreden beslissing. Samengevat oordeelt ze als volgt met betrekking tot de constructies waarvoor het departement gunstig had geadviseerd:

- De regularisatie van de omvorming van een berging tot een stal voor 10 paarden is vooral geweigerd bij gebrek aan een plan van dit gebouw, een vaststelling die niet door de verzoekende partijen betwist wordt;
- Voor de wachtgevel langs de linker perceelgrens en het rechts achtergelegen tuinhuis is vooral de inplanting tot tegen de perceelsgrens ruimtelijk onaanvaardbaar geacht, een vaststelling waaraan de argumentatie van de verzoekende partijen niets afdoet.

Wat de achtergelegen constructies betreft (5, 7, 8 en 9 op het inplantingsplan) handhaaft de verwerende partij, net zoals het Departement Landbouw en Visserij, haar ongunstige beoordeling. De door de verzoekende partijen bijgevoegde afbeeldingen staven volgens haar de vaststelling dat het open karakter van het landschap wordt geschaad aangezien de constructies het achterliggend groen gebied doorsnijden. Ze voegt eraan toe dat het loutere feit dat de verzoekende partijen zich niet kunnen vinden in de motivering nog niet betekent dat de motivering ondeugdelijk zou zijn.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota nog dat ze, in tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, wel degelijk in hun verzoekschrift hebben uiteengezet op welke wijze de bestreden beslissing niet of niet afdoende rekening houdt met het deels gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij van 27 oktober 2014, en meer in het bijzonder voor wat betreft de functiewijziging van loods naar paardenstal alsook het tuinhuis, beide aspecten waaromtrent de Raad met het vernietigingsarrest van 6 februari 2018 heeft geoordeeld dat het op deze punten andersluidend standpunt van de verwerende partij des te concreter en zorgvuldiger gemotiveerd moest zijn. Voor het overige verwijzen ze naar hun inleidend verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Met dit middel bekritiseren de verzoekende partijen de motivering van de beoordeling van de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in het licht van het deels gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij van 27 oktober 2014, en het vernietigingsarrest van 6 februari 2018. Ze voeren aan dat er minstens redenen waren om de aanvraag gedeeltelijk te vergunnen.

2.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een motief van 'onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening' kan een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht of het aangevraagde verenigbaar is met de voorschriften in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO (legaliteitsbeoordeling) en ongeacht of er op geldige wijze is afgeweken van deze laatste voorschriften.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Ze moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is daartoe niet verplicht, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze moet tevens rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

2.2

Wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd over een relevant en te beoordelen aspect, dient de verwerende partij bijzondere aandacht te hebben voor deze argumenten.

Inzake de beoordeling in het licht van een goede ruimtelijke ordening, toegespitst op een niet-bindend advies, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. In het licht van de op haar rustende motiveringsplicht is de verwerende partij er niet toe gehouden om in dat licht op elk argument van een niet-bindend advies te antwoorden. De formele motiveringsplicht gebiedt haar wel, als orgaan van actief bestuur, op een duidelijke manier de redenen te vermelden die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing. De materiële motiveringsplicht vereist dat de genomen beslissing gedragen wordt door motieven die in feite juist en in rechte aanvaardbaar zijn. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Bij het uitoefenen van deze bevoegdheid moet de verwerende partij het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel in acht nemen.

De Raad oefent op deze discretionaire bevoegdheid louter een wettigheidscontrole uit. Hij zal met andere woorden nagaan of de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct en zorgvuldig heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

3.1

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening is de verwerende partij gehouden rekening te houden met alle onderdelen van de inrichting, zelfs al zou de regularisatieaanvraag niet alle constructies op het terrein vermelden. Dit geldt des te meer aangezien blijkt dat een deel van de aanvraag voor de eerste 50 meter gelegen is in woongebied

en nadien in agrarisch gebied en de reeds lang bestaande fokkerij als het ware geprangd ligt tussen andere woningen, tuinen en de vallei van de Maalbeek.

Wanneer een verzoekende partij een aanvraag indient als één geheel moet de verwerende partij het project beoordelen in zijn totale ruimtelijke kwaliteit onder meer op het vlak van schaal, bouwdichtheid en ruimtegebruik, en overeenkomstig artikel 1.1.4 VCRO de verschillende belangen op een redelijke wijze gelijktijdig afwegen, wat inhoudt dat alle gekende gegevens tegelijkertijd aan een zorgvuldige beoordeling moeten worden onderworpen. De vergunningverlenende overheid kan dergelijk project slechts 'splitsen of opdelen' en met andere woorden een vergunning verlenen voor bepaalde onderdelen en weigeren voor andere onderdelen voor zover zou blijken dat een aantal rechtsgevolgen kunnen afgesplitst worden. Van splitsbaarheid van rechtsgevolgen is pas sprake indien een vergunning in feite bestaat uit een aantal deelvergunningen, die ook los van elkaar als zelfstandige vergunningen kunnen bestaan en uitgevoerd worden, maar die omwille van coherentie van het geheel in één globale stedenbouwkundige vergunning worden genomen, en waarover de vergunningverlenende overheid bovendien, afgezien van het afgesplitste onderdeel, een zelfde beslissing zou hebben genomen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, 186, nr. 553).

3.2

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag niet als splitsbaar heeft beschouwd. De verwerende partij oordeelde ter zake als volgt:

“ ...

Het geheel aan opmerkingen die hierboven zijn omschreven maakt dat het verlenen van een (eventueel gedeeltelijke) stedenbouwkundige vergunning niet gewenst is. De activiteit op het terrein is in de loop van de tijd uitgebreid en er kan aanvaard worden dat er zich op deze plaats een paardenfokkerij heeft gevestigd. Het is echter evenzeer redelijk dat deze activiteit rekening houdt met het bestaande landschap en de aanpalende terreinen. Een zekere afstand tot deze aanpalende percelen die voor het eerste deel ingevuld blijven als woonpercelen, dient in ogenschouw genomen te worden. Ook dient gezocht te worden naar een gepaste invulling binnen de vallei van de Maalbeek waarbij een bundeling van de bebouwing een prioriteit betreft zonder dat voorzien wordt in een te diepe insnijding.

....”

Uit deze overweging blijkt dat de verwerende partij de planologische inplanting van de paardenfokkerij ter plaatse wel aanvaardbaar acht, maar van oordeel is dat er moet gezocht worden naar een betere gebundelde ruimtelijke inplanting van de constructies, die rekening houdt met het bestaande landschap en de aanpalende terreinen, en die niet te diep insnijdt in de vallei van de Maalbeek. De verwerende partij sluit hiermee aan bij het advies van het Departement Landbouw en Visserij van 27 oktober 2014, dat besluitend het volgende stelt:

“ ...

- *Gelet op het feit dat het hier een professionele paardenfokkerij betreft, is bebouwing in het agrarisch gebied te verantwoorden voor zover deze een samenhangend geheel vormt en logisch aansluit op de reeds aanwezige bebouwing.*
- *De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling is vragende partij om in overleg met de dienst ruimtelijke ordening en de aanvrager tot een gedragen en vergunbare oplossing te komen.*

....”

Uit het betoog van de verzoekende partijen blijkt dat ze het ondeelbaar karakter enkel pogen te weerleggen door te verwijzen naar het feit dat het Departement Landbouw en visserij gunstig adviseert voor een aantal constructies, terwijl de verwerende partij zelf voor een aantal andere constructies laat doorschemeren dat ze onder bepaalde voorwaarden, mits beperkte aanpassing van de plannen, wel vergunbaar zouden zijn.

3.3

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen niet betwisten dat de aanvraag onvolledig is wat betreft de volgende gegevens: de grote paardenpiste en minstens één zandpiste (op het inplantingsplan aangeduid onder 2 en 3) zijn ingeplant op een perceel 553 t³, terwijl dit perceelsnummer niet in de aanvraag begrepen is.

Ook voor het geheel van de constructies die aldaar gelegen zijn (2, 3 en 4) geeft de verwerende partij aan dat een globale beoordeling noodzakelijk is: *“Mits een beperkte aanpassing kan hierover gesteld worden dat deze mogelijk ruimtelijk inpasbaar kunnen zijn binnen de vallei van de Maalbeek. Deze beoordeling gebeurt op dit ogenblik met abstractie van de verspreide stallen die nog moeten gebundeld worden. Het is belangrijk om deze noodzakelijke infrastructuur mee in op te nemen in een globale aanvraag, zodat een totale beoordeling van alle te vergunnen constructies kan gemaakt worden. Ook dient opgemerkt dat de grote rechthoekige piste tot in haar linker zijdelingse perceelsgrens is opgericht, omdat er bij de aanvraag werd uitgegaan van een verkeerde eigendomstitel van dit aanpalend perceel. Uit de bezwaarschriften blijkt dat dit aanpalend perceel behoort niet tot het terrein van de paardenfokkerij. Een minimale afstand tot de perceelsgrens dient ook hier bewaard te blijven.”*

De Raad oordeelt dat de verwerende partij met dit weigeringsmotief op afdoende wijze, in uitvoering van en gevolg gevend aan het vernietigingsarrest van 6 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0514, afwijkt van het advies van het Departement Landbouw en Visserij waar deze voor de constructies 2, 3 en 4 vanuit landbouwkundig standpunt een gunstig advies verstrekke.

Het is immers niet omdat bepaalde constructies vanuit landbouwkundig standpunt een gunstig advies meekrijgen dat ze ook positief door de verwerende partij ‘moeten’ beoordeeld worden. De verzoekende partij bekritiseert niet de overweging in verband met de feitelijke onvolledigheid van het dossier, noch de aanwezigheid van de zijgevel van de grote rechthoekige piste tot op een perceelsgrens.

Wat de ruimtelijke invulling van deze constructies betreft, koppelt de verwerende partij niet kennelijk onredelijk terug naar het door haar ingenomen standpunt onder punt c) waar ze vaststelt dat de aanvraag een veelheid van kleine en grote constructies betreft die verspreid staan over de site. Voornamelijk over het meest achtergelegen deel (met de 5 stallen, een zandpiste en de mestvaalt, opgenomen op het inplantingsplan onder de nummers 1, 5, 7, 8 en 9) wijst de verwerende partij in heroverweging met concreet cijfermateriaal op de verspreide inplanting in het achtergelegen gebied, wat storend is voor het landschappelijk uitzicht en het open karakter van vallei van de Maalbeek aantast. Over deze verspreide bebouwing én de hierboven vermelde constructies 2, 3 en 4 is de verwerende partij van oordeel dat een globale aanvraag en beoordeling noodzakelijk is, waarbij ze aangeeft dat bundeling zal aangewezen zijn.

De verzoekende partijen uiten over al deze overwegingen geen kritiek andere dan dat ze aangeven het niet eens te zijn met de visie over het ‘open karakter’ van de omgeving. Uit de afbeeldingen die de verzoekende partijen zelf toevoegen bij hun uiteenzetting blijkt dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat de achterliggende constructies gelegen zijn in de open

vallei van de Maalbeek, wat, abstractie makend van deze constructies, een overwegend open landschap is. De verzoekende partijen gaan er blijkbaar aan voorbij dat de aanvraag een regularisatieaanvraag is zodat de beoordeling van het landschap moet gebeuren zonder rekening te houden met het voldongen feit van de oprichting van de constructies.

3.4

Waar de verzoekende partijen nog opmerken dat bepaalde constructies vergunbaar zouden zijn mits beperkte aanpassing van de plannen, merkt de Raad op dat de verwerende partij op grond van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO de mogelijkheid maar geenszins de verplichting heeft om voorwaarden al dan niet met inbegrip van beperkte planaanpassingen door te voeren om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen tonen bovendien niet aan dat eventuele planaanpassingen, gelet op de ontbrekende plangegevens en de afstanden tot de perceelsgrenzen, tot de mogelijkheden behoorden, met andere woorden dat voldaan was aan de voorwaarden zoals vervat in artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

3.5

Uit het voorgaande volgt dat het determinerend weigeringsmotief inzake de noodzaak tot globale beoordeling omwille van een te grote verspreiding van de constructies en aantasting van het open landschap overeind blijft en onaangetast haar geldigheid behoudt.

3.6

In zoverre de verzoekende partijen nog kritiek uitoefenen op de afwijkende beoordeling door de verwerende partij over de gevraagde functiewijziging van een bestaande berging naar een stal van tien paarden (op inplantingsplan aangeduid onder nummer 12), waarvoor het Departement Landbouw en Visserij aangaf op landbouwkundig gebied een gunstig advies te kunnen verschaffen, oordeelt de verwerende partij samengevat dat a) niet aangetoond wordt dat dit gebouw vergund is en b) dat het ingeplant staat met een wachtgevel op de linkerperceelsgrens op een diepte waar geen bebouwing te verwachten is, wat ruimtelijk niet aanvaardbaar is.

De verzoekende partijen voeren hiertegen aan dat de verwerende partij het bestaan van de vergunningsplicht niet vermeldt en ook niet kadert binnen de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, terwijl de decretale beoordelingscriteria uit artikel 4.3.1, §2 VCRO in het geheel niet worden betrokken op deze constructie. Wat betreft de wachtgevel verwijzen de verzoekende partijen naar het feit dat deze paardenstal gelegen is achter het eerste gedeelte van de Obbergstraat en dus deel uitmaakt van een residentiële invulling, dat de stal verscholen ligt achter hun woning en de naastgelegen woning en er niet wordt gemotiveerd hoe die wachtgevel de goede ruimtelijke ordening kan schaden.

Los van de vaststelling dat dit verweer eigenlijk kritiek vormt op overtollige motieven en dus niet tot vernietiging kan leiden, stelt de Raad ten overvloede vast dat de verwerende partij niet ten onrechte voor de beoordeling van een functiewijziging eerst nagaat of de constructie waarvan een functiewijziging wordt gevraagd, een vergund of hoofdzakelijk vergund karakter heeft en vervolgens moet vaststellen dat de aanvraag daarover geen uitleg verstrekt. Ten onrechte nemen de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij de vaststelling inzake de vergunningsplicht kadert binnen een beoordeling over de goede ruimtelijke ordening. Bijkomend stelt de verwerende partij vast dat het gebouw een wachtgevel vertoont op de perceelsgrens terwijl het naastgelegen perceel niet in eigendom toebehoort aan de verzoekende partijen. Pas dan oordeelt de verwerende partij dat een inplanting op dergelijke diepte ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Het verweer van de verzoekende partijen dat het gebouw nog deel uitmaakt van de residentiële invulling langsheen de

Obbergstraat lijkt in de feiten niet correct aangezien de constructie waarvan de functiewijziging wordt aangevraagd deels reeds in agrarisch gebied gelegen is. De door de verwerende partij gedane vaststellingen volstaan als weerlegging van het andersluidend standpunt van het Departement Landbouw en Visserij, dat louter uit landbouwkundig oogpunt een positief advies verstrekke voor deze functiewijziging. De door de verwerende partij geformuleerde legaliteitsbelemmering voor dit gebouw volstond, zodat een beoordeling van de visueel-vormelijke elementen, zoals de verzoekende partijen voorhouden, niet meer nodig was.

Ook het verweer van de verzoekende partijen over het tuinhuis moet in dezelfde context gezien worden en is in beginsel kritiek op overtollige motieven. Dit tuinhuis bevindt zich op de rand van het residentiële perceel, met een klein gedeelte in het agrarisch gebied en ook met een wachtgevel naar het rechter perceel. Ook hier weerleggen de verzoekende partijen met hun verweer inzake het verscholen zijn niet de door de verwerende partij opgegeven legaliteitsbelemmering over het bouwen tot op de perceelsgrens.

3.7

De Raad stelt vast dat de verwerende partij op niet kennelijk onredelijke gronden gevolg heeft gegeven aan het vernietigingsarrest van 6 februari 2018. Ze heeft niet geopteerd voor het eventueel (conform het voorstel van het Departement Landbouw en Visserij) deels vergunnen van de constructies omdat een in te dienen globale aanvraag, met inbegrip van het kadastraal perceel 553F3, volgens haar aangewezen is. Alleen zo kan volgens haar alle voor het bedrijf noodzakelijke infrastructuur in rekening worden gebracht, met afdoende aandacht voor een voldoende afstand tot de perceelsgrenzen, ook voor wat betreft de woonpercelen langs de straat Obberg, voor meer groen in de voortuin, en voor een bundeling van bebouwing zonder diep in de vallei van de Maalbeek in te snijden.

Het middel wordt verworpen.

VI. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen in hun verzoekschrift de verwerende partij louter te veroordelen tot de kosten.

De verwerende partij vraagt om de vordering af te wijzen en de verzoekende partij te verwijzen in de kosten van het geding.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Aangezien de Raad de vordering tot vernietiging verworpt, worden de verzoekende partijen beschouwd als de partijen die ten gronde in het ongelijk worden gesteld.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 oktober 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS