

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0744 van 17 december 2013  
in de zaak 1213/0065/A/4/0058

*In zake:*

1. mevrouw **Christel DE GROOTE**
2. de heer **Walter VAN DEN BERGHE**
3. de heer **Eddy SCHOUT**
4. de heer **Geert VAN DER JEUGT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Eva PAUWELS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Broederminstraat 9  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

de bvba **HORSEMAC**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH  
kantoor houdende te 9308 Hofstade, Steenweg op Dendermonde 149  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 oktober 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 9 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 26 april 2011 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een binnenpiste, zorgcentrum, stro- en voederberging en voor de regularisatie van vier open paardenboxen en het bouwen van een mestvaalt.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Temse, deelgemeente Elversele, Burggravestraat 51 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 0757D, 0760N, 0761B, 0761D en 0768S.

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Eva PAUWELS die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH die verschijnt voor de tussenkomenende partij zijn gehoord.

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

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De bvba HORSEMAC verzoekt met een aangetekende brief van 3 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 19 februari 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

De tussenkomenende partij stelt zij op de betrokken bouwpercelen een paardenfokkerij exploiteert en dat de aanvraag heeft geleid tot de bestreden beslissing, een uitbreiding beoogt van de bestaande paardenfokkerij door de oprichting van een overdekte africhtingspiste, zorgcentrum, vaste mest- en stro-opslag en regularisatie van 4 bestaande paardenboxen.

Een “aanvrager” behoort tot de categorieën van belanghebbenden die een beroep kunnen instellen bij de Raad bepaald in artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 1° VCRO en kan overeenkomstig artikel 4.8.21, § 1, eerste lid VCRO tevens tussenkomen in een zaak.

3.

Het belang waarvan een verzoeker blijk dient te geven overeenkomstig de aangehaalde bepalingen, dient in principe te bestaan op het ogenblik van het indienen van het beroep of verzoek tot tussenkomst en moet in principe ook nog bestaan op het ogenblik van de uitspraak in die zin dat een verzoeker op beide ogenblikken moet aantonen dat hij nog een tastbaar voordeel kan halen uit het bestrijden of verdedigen van de bestreden beslissing.

Op de terechtzitting van 5 november 2013 stelt de verzoekende partij dat de tussenkomende het “bedrijf” heeft verkocht, hetgeen bevestigd wordt door de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij verklaart op de terechtzitting dat zij nog steeds belang heeft bij haar tussenkomst omwille van haar aansprakelijkheid als verkoper indien de bestreden beslissing zou worden vernietigd. De tussenkomende partij bevestigt daarmee echter dat de bestreden beslissing haar persoonlijk van geen nut meer kan zijn en het verzoek tot tussenkomst haar derhalve geen tastbaar voordeel kan verschaffen.

Daargelaten de vraag of de vernietiging van de bestreden beslissing de aansprakelijkheid zou kunnen meebrengen van de tussenkomende partij, waarover de tussenkomende partij overigens geen verdere gegevens verschaft, kan de loutere hypothese dat de vernietiging van de bestreden beslissing zou kunnen aanleiding geven tot een burgerlijke vordering lastens de tussenkomende partij niet tot een andere conclusie leiden. Een burgerrechtelijk vorderingsrecht kan immers geen invloed kan hebben op de beoordeling van het belang om tussen te komen in een beroep tot vernietiging bij de Raad.

4.  
Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

#### **IV. FEITEN**

1.  
Op 3 april 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het omvormen van een varkensstalling naar een paardenstalling voor 19 paarden.

Op 26 april 2007 verleent de verwerende partij, na een weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor een functiewijziging van stalling naar kantine.

Op 8 oktober 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor de aanleg en de gedeeltelijke regularisatie van een rijpiste.

2.  
Op 21 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een binnenpiste, zorgcentrum, stro- en voederberging, de regularisatie van vier open paardenboxen en het bouwen van een mestvaalt.

De aanvraag betreft de uitbreiding en gedeeltelijke herinrichting van een bestaande paardenhouderij. De stapmolen en de mestvaalt zullen worden verplaatst. De overige constructies worden ofwel aangebouwd aan de bestaande paardenstalling (zorgcentrum) ofwel losstaand opgericht (overdekte binnenpiste en stockageruimte). De vier bijkomende paardenboxen betreffen een regularisatie.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 januari 2011 tot en met 1 maart 2011, worden acht bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen. In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt overwogen dat de bezwaarschriften onder meer betrekking hebben op:

“ ...

- *Plaats binnenpiste heeft grote impact op het landelijk uitzicht. Voorstel om locatie binnenpiste en buitenpiste te wisselen zodat bebouwing een compact geheel vormt. Vraag tot een meer aaneengesloten geheel van de infrastructuur. Hoogte binnenpiste (7,73 m) verstoort landelijke landschap, dat uitzicht geeft op de vallei die zich uitstrekt tot Sombeke. Voorstel om dakhoogte te verlagen tot deze van de bestaande stallingen.*
- ...
- *Voorstel om de te regulariseren boxen en stockageruimte achter het zorgcentrum in te planten.*
- ...
- *Onaanvaardbare hoogte van zorgcentrum (door keuze dakvorm), binnenpiste (7,73 m) en stockage (6,92 m). Voorstel om dakvorm zorgcentrum aan te passen tot zadeldak (meer esthetisch dan volle gevelhoogte van 5,45 m) en stockage en binnenpiste te verlagen tot normale stalhoogte.*

...”

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 11 februari 2011 een gunstig advies uit met betrekking tot de gevraagde regularisatie, de gevraagde paardenboxen, opslagloods en de mestvaalt en een ongunstig advies omtrent het zorgcentrum en de binnenpiste.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse weigert op 26 april 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

*Overwegende dat de activiteiten op het perceel door afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling worden aanzien als overwegend niet-agrarisch, dat het hier immers gaat over paardenhouderij en dierentherapie en slechts in een beperkt aandeel over een paardenfokkerij, dat de aanvraag niet in overeenstemming is met art. 9 BVR 28/11/2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, dat deze motieven aanvaardbaar zijn zodat kan worden ingestemd met het advies van deze instantie;*

*Overwegende dat op de aanvraag 8 bezwaarschriften werden ingediend;*

*Overwegende dat door het niet-vergunbaar zijn van binnenpiste en zorgcentrum en vanuit een zorgvuldig ruimtegebruik een betere inplantingsplaats voor de overige constructies mogelijk is;*

...”

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 18 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 20 juli 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van volgende beoordeling:

“ ...

#### 2.5.2 De juridische aspecten

*Voorliggende aanvraag staat hoofdzakelijk in functie van een landbouwaanverwante activiteit en de verdere uitbouw van een leefbaar bedrijf.*

*Overeenkomstig de omzendbrief van 8 juli 1997 (gewijzigd op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen worden stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en, afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, inclusief de aanhorigheden, beschouwd als een para-agrarisch bedrijf. Onder aanhorigheden wordt o.m. verstaan bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manège, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen.*

*Voorliggende aanvraag is bijgevolg bestaanbaar met de vigerende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan aangezien het een paardenhouderij met meer dan 10 paarden betreft.*

*Appellant wenst de al bestaande en vergunde paardenfokkerij verder uit te bouwen tot een hedendaagse kwalitatieve en professionele paardenfokkerij en zorgboerderij, wat kan aanvaard worden.*

#### 2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

*Het bedrijf Horsemac bvba beschikt momenteel over 19 paarden waarvan 13 in eigendom. Er is 11 ha landbouwgrond aangegeven bij de mestbank. Er is eveneens een milieuvergunning klasse 2 aangevraagd, voor een uitbreiding naar 25 paarden.*

*Aanvrager en klager hebben inmiddels een verkoopovereenkomst gesloten met betrekking tot het verkopen van een deel van het perceel 757A, zijnde een strook van 2 m breed en 83,45 m lang, zodat het bezwaarschrift over de foutief ingetekende perceelsgrens niet meer relevant zal zijn. De terreinprofielen waren inderdaad fout ingetekend, de architect heeft dit rechtgezet middels een in eerste aanleg aan het dossier toegevoegd aangepast plan.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het uitbreiden van de paardenhouderij, meer bepaal door het bouwen van een zorgcentrum voor hippotherapie, met een oppervlakte van 9.15m bij 39.54m, een binnenpiste, hooi- en voederopslag, een stapmolen, een mestvaalt en enkele open boxen.*

*Het perceel is gelegen in een versnipperd agrarisch gebied in de directe omgeving van het centrum van Elversele. De stalling is gelegen achter de Burggraevestraat met lintbebouwing, aansluitend op de tuinkavels, de*

Burggraevestraat sluit aan op de verbindingsweg N41. Het bedrijf is bijgevolg gelegen binnen een druk bebouwde omgeving, het agrarisch gebied is er structureel aangetast. Het bedrijf is tevens goed ontsloten en de bedrijfswoning bevindt zich aan de straat.

Rekening houdend met het feit dat deze locatie oorspronkelijk een landbouwbedrijf (varkenshouderij, in 2007 vergund als paardenfokkerij/houderij) was, dat gelegen is in een structureel aangetast agrarisch gebied, en het feit dat het hier eveneens gaat om een al gevestigde bedrijfszetel, verleende de dienst Landbouw & platteland van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen in voorliggende aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies, waarin evenwel enkele belangrijke suggesties geformuleerd werden ten behoeve van de ruimtelijke inpasbaarheid van het geheel.

Het zorgcentrum wordt aangebouwd tegen de bestaande paardenstalling en omvat een 'paardenzwembad' met ruimte voor het wassen van de paarden. Het paardenbad zou gebruikt worden voor training en revalidatie van paarden.

Gezien het paardenbad wordt aangebouwd aan een bestaande stalling is de bijkomende impact op het landbouwgebied beperkt. Evenwel rijst de vraag waarom hier een lessenaarsdak de voorkeur krijgt boven een zadeldak, dat minder hoog zou komen.

De aanvraag voorziet in het oprichten van een binnenpiste met afmetingen 22m bij 45 m, welke in functie staat van het zadelmak maken van veulens en het laten berijden van paarden bij slechter weer.

In tegenstelling tot hetgeen in het beroepschrift staat is op de plannen geen sprake van een overdekte piste met open zijanten maar wel degelijk met volledig gesloten wanden. Naar impact op het landschap vormt het oprichten van een piste met open zijwanden een groot verschil t.o.v. een volledig gesloten piste, het verschil tussen een monotoon volume zonder ramen en een open constructie is wezenlijk.

In de beroepsnota wordt gesteld dat de binnenpiste een open karakter zal hebben en geen monotoon volume betreft, wat afwijkt van de ingediende plannen.

De wanden zouden in dat geval een open structuur krijgen en het dak wordt voorzien van lichtstraten, zodat de vormgeving, het materialengebruik optimaal afgestemd zijn op de integratie in het landschap. De impact op het landelijk uitzicht van de overdekte binnenpiste zal hierdoor afnemen.

Een dergelijke wijziging van de aanvraag kan tijdens de procedure bezwaarlijk aanvaard worden, ondanks het gegeven dat deze de goede plaatselijke aanleg ten goede komt. Het betreft hier immers een wijziging die bezwaarlijk als kennelijk bijkomstig kan beschouwd worden.

Verder wordt voorzien in het verplaatsen van de stapmolen, het regulariseren van open paardenboxen met afmetingen van 4.23m bij 12.50m, en het oprichten van een stockageruimte met een grootte van 10m op 10m op een maximale hoogte van 6,32 m.

Ook voorziet de aanvraag in het verplaatsen van de mestvaalt met een grootte van 12m bij 5m. Met betrekking tot het inplanten van de open mestvaalt werd een bezwaar ingediend, dat deze zich te dicht bij de

omwonenden zou bevinden en dat deze zicht- en geurhinder veroorzaakt. De mestvaalt wordt verplaatst omwille van het zorgcentrum en komt vlakbij de oprijweg te liggen, i.f.v. het afvoeren naar een champignonkweker.

De voorgestelde ontwikkeling van het erf met de nieuwe / te verplaatsen gebouwen gebeurt op een weinig doordachte en gestructureerde wijze, waardoor de impact op de belevingswaarde van de omliggende terreinen groter is dan noodzakelijk.

Een herschikking van de beoogde installaties naar een compacter geheel dat minder visuele impact heeft op de omgeving zou de goede plaatselijke aanleg van deze omgeving ten goede komen.

Het voorzien van een rijpiste van open wanden in plaats van de hier voorgestelde gesloten wanden zou de impact op de omgeving aanzienlijk beperken.

Al deze ingrepen kunnen niet door middel van het opleggen van voorwaarden bij de beoogde vergunning gerealiseerd worden.

Een nieuwe aanvraag, waarin duidelijk gesteld wordt of nu een open danwel een gesloten rijpiste voorzien wordt, waarbij de hoogtes van de voorziene gebouwen door afgewogen keuze voor dakvormen beperkt worden tot het noodzakelijke, en waarbij het erf op een doordachtere manier ingevuld wordt -ook wat betreft buffering van bvb de ontsluitingsweg ten opzichte van de omliggende percelen-, met een passende materiaalkeuze en een begeleidend landschapsintegratieplan kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

## 2.6 Conclusie

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

*De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

...”

Na de hoorzitting op 12 juli 2011 beslist de verwerende partij op 11 augustus 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

### 2.5.2 De juridische aspecten

*Voorliggende aanvraag staat hoofdzakelijk in functie van een landbouwaanverwante activiteit en de verdere uitbouw van een leefbaar bedrijf.*

*Overeenkomstig de omzendbrief van 8 juli 1997 (gewijzigd op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen worden stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en, afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, inclusief de aanhorigheden, beschouwd als een para-agrarisch bedrijf. Onder aanhorigheden wordt o.m. verstaan bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manège, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen.*

*Voorliggende aanvraag is bijgevolg bestaanbaar met de vigerende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan aangezien het een paardenhouderij met meer dan 10 paarden betreft.*

*Appellant wenst de al bestaande en vergunde paardenfokkerij verder uit te bouwen tot een hedendaagse kwalitatieve en professionele paardenfokkerij en zorgboerderij, wat kan aanvaard worden.*

### **2.5.3 De goede ruimtelijke ordening**

*Het bedrijf Horsemac bvba beschikt momenteel over 19 paarden waarvan 13 in eigendom. Er is 11 ha landbouwgrond aangegeven bij de mestbank. Er is eveneens een milieuvergunning klasse 2 aangevraagd, voor een uitbreiding naar 25 paarden.*

*Aanvrager en klager hebben inmiddels een verkoopovereenkomst gesloten met betrekking tot het verkopen van een deel van het perceel 757A, zijnde een strook van 2 m breed en 83,45 m lang, zodat het bezwaarschrift over de foutief ingetekende perceelsgrens niet meer relevant zal zijn. De terreinprofielen waren inderdaad fout ingetekend, de architect heeft dit rechtgezet middels een in eerste aanleg aan het dossier toegevoegd aangepast plan.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het uitbreiden van de paardenhouderij, meer bepaald door het bouwen van een zorgcentrum voor hippotherapie, met een oppervlakte van 9.15m bij 39.54m, een binnenpiste, hooi- en voederopslag, een stapmolen, een mestvaalt en enkele open boxen.*

*Het perceel is gelegen in een versnipperd agrarisch gebied in de directe omgeving van het centrum van Elversele. De stalling is gelegen achter de Burggraevestraat met lintbebouwing, aansluitend op de tuinkavels, de Burggraevestraat sluit aan op de verbindingsweg N41. Het bedrijf is bijgevolg gelegen binnen een druk bebouwde omgeving, het agrarisch gebied is er structureel aangetast. Het bedrijf is tevens goed ontsloten en de bedrijfswoning bevindt zich aan de straat.*

*Rekening houdend met het feit dat deze locatie oorspronkelijk een landbouwbedrijf (varkenshouderij, in 2007 vergund als paardenfokkerij/houderij) was, dat gelegen is in een structureel aangetast agrarisch gebied, en het feit dat het hier eveneens gaat om een al gevestigde bedrijfszetel, verleende de dienst Landbouw & platteland van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen in voorliggende aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies.*

*Het zorgcentrum wordt aangebouwd tegen de bestaande paardenstalling en omvat een 'paardenzwembad' met ruimte voor het wassen van de paarden. Het paardenbad zou gebruikt worden voor training en revalidatie van paarden.*

*Gezien het paardenbad wordt aangebouwd aan een bestaande stalling is de bijkomende impact op het landbouwgebied beperkt.*

*De aanvraag voorziet in het oprichten van een binnenpiste met afmetingen 22m bij 45 m, welke in functie staat van het zadelmak maken van veulens en het laten berijden van paarden bij slechter weer.*

*In tegenstelling tot hetgeen in het beroepschrift staat is op de plannen geen sprake van een overdekte piste met open zijanten maar wel degelijk met*



*volledig gesloten wanden. Naar impact op het landschap vormt het oprichten van een piste met open zijwanden een groot verschil t.o.v. een volledig gesloten piste, het verschil tussen een monotoon volume zonder ramen en een open constructie is wezenlijk.*

*In de beroepsnota wordt gesteld dat de binnenpiste een open karakter zal hebben en geen monotoon volume betreft, wat afwijkt van de ingediende plannen.*

*De wanden zouden in dat geval een open structuur krijgen en het dak wordt voorzien van lichtstraten, zodat de vormgeving, het materialengebruik optimaal afgestemd zijn op de integratie in het landschap. De impact op het landelijk uitzicht van de overdekte binnenpiste zal hierdoor afnemen.*

*Deze wijziging van de aanvraag is beperkt en niet van essentiële aard zodat toepassing kan gemaakt worden van art. 4.3.1. §1 van de codex.*

*Verder wordt voorzien in het verplaatsen van de stapmolen, het regulariseren van open paardenboxen met afmetingen van 4.23m bij 12.50m, en het oprichten van een stockageruimte met een grootte van 10m op 10m op een maximale hoogte van 6,32 m.*

*Ook voorziet de aanvraag in het verplaatsen van de mestvaalt met een grootte van 12m bij 5m. Met betrekking tot het inplanten van de open mestvaalt werd een bezwaar ingediend, dat deze zich te dicht bij de omwonenden zou bevinden en dat deze zicht- en geurhinder veroorzaakt. De mestvaalt wordt verplaatst omwille van het zorgcentrum en komt vlakbij de oprijweg te liggen, i.f.v. het afvoeren naar een champignonkweker.*

*De voorgestelde ontwikkeling van het erf met de nieuwe / te verplaatsen gebouwen gebeurt op een doordachte en gestructureerde wijze, waardoor de impact op de belevingswaarde van de omliggende terreinen aanvaardbaar is.*

## **2.6    Conclusie**

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

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:*

*De binnenpiste moet een open karakter hebben zoals gesteld in de beroepsnota en de vormgeving, materialengebruik en beplanting moeten optimaal afgestemd zijn op integratie in het landschap. Puur recreatieve en publieke activiteiten kunnen hier niet.*

*...”*

## **3.**

Met een arrest van 9 mei 2012 met nummer A/2012/0183 vernietigt de Raad de vermelde beslissing van de verwerende partij van 11 augustus 2011. In het arrest wordt onder meer overwogen:

*“ ...*

*De motivering van het bestreden besluit bevat geen enkele uitdrukkelijke beoordeling met betrekking tot de verenigbaarheid van het gevraagde met de schoonheidswaarde van het landschap. Het bestreden besluit vermeldt enkel de inplanting van sommige bouwwerken ten overstaan van de aanwezige bebouwing en de lintbebouwing en vermeldt de mindere impact van een overdekte piste met open zijkanen. Daargelaten de vraag of deze vermeldingen kunnen gelden als motieven met betrekking tot de verenigbaarheid van het*

gevraagde met de schoonheidswaarde van het betrokken gebied, hebben deze slechts betrekking op deelaspecten van het gevraagde. Bovendien zijn deze vermeldingen beperkt tot pure affirmaties dat het gevraagde verenigbaar zou zijn met de bestemming landschappelijk waardevol gebied, die derhalve niet kunnen gelden als afdoende formele motieven.

Evenmin kan de loutere overweging dat “het agrarisch gebied is er structureel aangetast” en de verwijzing naar het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Landbouw en Platteland van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen, dat met betrekking tot het esthetische aspect beperkt is tot de overweging dat “gezien de locatie, oorspronkelijk een landbouwbedrijf is en gelegen is in een structureel aangetast agrarisch gebied”, niet volstaan om te voldoen aan de formele motiveringsplicht. De omstandigheid dat een gebied waaraan door het gewestplan de nadere aanwijzing landschappelijk waardevol is gegeven door bestaande constructies reeds is aangetast, is geen reden om het landschap aldaar nog verder te laten aantasten. De door het gewestplan aan een bepaald gebied gegeven bestemming is immers evenzeer op de toekomst gericht, zeker wanneer die bestemming er uitdrukkelijk toe strekt de specifieke waarden van het gebied te vrijwaren en zelfs te ontwikkelen.

Uit het bovenstaande blijkt dat het bestreden besluit geen afdoende motivering bevat met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de aanwijzing “landschappelijk waardevol” die het gewestplan aan het betrokken agrarisch gebied heeft gegeven.

...

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat niet alleen in de bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek bezwaren worden geuit over de impact van het gevraagde op de omgeving, maar ook in het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar. In dit verslag wordt geoordeeld dat de “voorgestelde ontwikkeling van het erf met de nieuwe / te verplaatsen gebouwen (...) op een weinig doordachte en gestructureerde wijze (gebeurt), waardoor de impact op de belevingswaarde van de omliggende terreinen groter is dan noodzakelijk”. In het verslag wordt dienaangaande nog gesteld:

“ ...

Een herschikking van de beoogde installaties naar een compacter geheel dat minder visuele impact heeft op de omgeving zou de goede plaatselijke aanleg van deze omgeving ten goede komen.

Het voorzien van een rijpiste van open wanden in plaats van de hier voorgestelde gesloten wanden zou de impact op de omgeving aanzienlijk beperken. Al deze ingrepen kunnen niet door middel van het opleggen van voorwaarden bij de beoogde vergunning gerealiseerd worden.

Een nieuwe aanvraag, waarin duidelijk gesteld wordt of nu een open danwel een gesloten rijpiste voorzien wordt, waarbij de hoogtes van de voorziene gebouwen door afgewogen keuze voor dakvormen beperkt worden tot het noodzakelijke, en waarbij het erf op een doordachtere manier ingevuld wordt -ook wat betreft buffering van bvb de ontsluitingsweg ten opzichte van de omliggende percelen-, met een passende materiaalkeuze en een begeleidend landschapsintegratieplan kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

...”

Wat betreft de impact van het gevraagde op de omgeving als element van goede ruimtelijke ordening, beperkt het bestreden besluit zich tot de overweging dat de “voorgestelde ontwikkeling van het erf met de nieuwe / te verplaatsen gebouwen (...) op een doordachte en gestructureerde wijze (gebeurt), waardoor de impact op de

*belevingswaarde van de omliggende terreinen aanvaardbaar is". De Raad ziet niet in hoe de verwerende partij, gegeven de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek en het tegenovergesteld besluit van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op zorgvuldige wijze tot voorgaande conclusie kon komen die louter beperkt is tot een blote bewering.*

*...*

4.

Na dit arrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn nieuw verslag van 18 juli 2012 opnieuw, en in gelijkkluidende bewoordingen, adviseert de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist vervolgens op 9 augustus 2012 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarde. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*"...*

## *2.2     De juridische aspecten*

*Voorliggende aanvraag staat hoofdzakelijk in functie van een landbouwaanverwante activiteit en de verdere uitbouw van een leefbaar bedrijf.*

*Overeenkomstig de omzendbrief van 8 juli 1997 (gewijzigd op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen worden stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en, afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, inclusief de aanhorigheden, beschouwd als een para-agrarisch bedrijf. Onder aanhorigheden wordt o.m. verstaan bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manège, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen.*

*Voorliggende aanvraag is bijgevolg volkomen bestaanbaar met de vigerende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en dit om reden van de aard van de activiteit, paardenhouderij met tenminste 10 paarden en met hoofdactiviteit het fokken van paarden.*

*Appellant wenst de al bestaande en vergunde paardenfokkerij verder uit te bouwen tot een hedendaagse kwalitatieve en professionele paardenfokkerij en zorgboerderij.*

*Appellante heeft eveneens ruime ervaring in deze sector en heeft verschillende opleidingen met succes gevolgd. Alle hierop betrekking hebbende stukken worden in deze aan het dossier gevoegd.*

*Gelet op de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied dient naast de agrarische toets ook het landschappelijk esthetisch criterium beoordeelt.*

*Ook in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied mag de landschappelijke waarde niet betekenen dat er geen bebouwing voor landbouwers meer toegelaten zou kunnen worden, een landschap dient immers mee te evolueren met zijn tijd en kan mits de nodige zorg een zekere schaalvergroting verdragen zonder daarom de landschappelijke waarde te*

verliezen.

Een verdringing van de landbouw uit deze gebieden zou contraproductief werken aangezien de landbouwkundige waarde erop zou achteruitgaan door het grondkleur van het agrarisch gebied te miskennen. Er kan immers niet verwacht worden dat de landschappelijk waardevolle gebieden evolueren naar natuurlijke landschappen of natuurgebieden, aangezien dit niet het landschapstype is dat zich aldaar op vandaag voordoet of door de bestuurlijke overheid gewenst is.

Dit houdt echter niet in dat in een agrarisch gebied elk landbouwbedrijf om het even waar kan worden toegelaten of uitgebreiden. Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts worden verleend indien zij verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. De ligging van de aanvraag binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied benadrukt dit gegeven en legt bijkomend de toetsingsvoorwaarde op dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap, zijnde de esthetische toets.

Vooreerst dient voor de toetsing aan de landschapseisen de kenmerken en de kwaliteiten van het gebied worden vastgesteld.

Het eigendom is gelegen binnen een structureel aangetast agrarisch gebied, ingesloten tussen de lintbebouwing langsheen de N41, de Legen Heirweg en de Burggravestraat. Het gebied heeft bovendien weinig landschappelijke waarde, het is niet gelegen binnen een ankerplaats of relictzone. Meer nog, zowel ten noordoosten, ten zuiden als ten westen van het gebied is de relictzone "Bolle akkergebieden Land van Waas, Vallei van de Barbierbeek" gelegen, terwijl de eigendom met omliggende weilanden daar geen deel van uitmaakt. Door de vele bebouwing is er geen sprake meer van een "open ruimte gebied". Verder zijn er ook geen waardevolle kleine landschapselementen aanwezig die de landschappelijke waarde verhogen. De inkleuring volgens het gewestplan is op die plaats enigszins achterhaald.

### 2.3. De goede ruimtelijke ordening

Het bedrijf Horsemac bvba beschikt momenteel over 19 paarden waarvan 13 in eigendom. Er is 11 ha landbouwgrond aangegeven bij de mestbank. Er is eveneens een milieuvergunning klasse 2 aangevraagd, voor een uitbreiding naar 25 paarden.

Aanvrager en klager hebben inmiddels een verkoopovereenkomst gesloten met betrekking tot het verkopen van een deel van het perceel 757A, zijnde een strook van 2 m breed en 83,45 m lang. Dit maakt dat het deel van het bezwaarschrift over de foutief ingetekende perceelsgrens inmiddels is achterhaald.

De terreinprofielen waren inderdaad fout ingetekend, de architect heeft dit ondertussen rechtgezet middels aangepast plan, ingediend op 1 april, bij het college van burgemeester en schepenen, dus aanvullend in eerste aanleg.

Voorliggende aanvraag beoogt het uitbreiden van de paardenhouderij, meer bepaald door het bouwen van een zorgcentrum voor hippotherapie, met een oppervlakte van 9.15m bij 39.54m.

Het zorgcentrum wordt aangebouwd tegen de bestaande paardenstalling en omvat een 'paardenzwembad' met ruimte voor het wassen van de paarden. Het paardenbad zou gebruikt worden voor training en revalidatie van paarden. Verder voorziet de aanvraag in het oprichten van een binnenpiste met afmetingen 22m bij 45m.

*Zowel de binnenpiste als het paardenzwembad zijn investeringen in functie van de verdere uitbouw naar een leefbare activiteit.*

*Een paardenzwembad is een functie die meer in de richting van een paardenkliniek gaat, zulke activiteit wordt in principe verwezen naar bestaande bedrijfsgebouwen op bestaande bedrijfszetsels.*

*Gezien het paardenbad wordt aangebouwd aan een bestaande stalling is de bijkomende impact op het landbouwgebied echter heel beperkt.*

*De voorliggende aanvraag staat evenwel hoofdzakelijk in functie van een landbouwaanverwante activiteit en de verdere uitbouw van een leefbaar bedrijf. Dergelijke para-agrarische bedrijven zijn minder afgestemd op grondgebonden landbouw en kunnen dan ook slechts aanvaard worden in die gebieden die, vanuit landbouwkundig oogpunt, reeds structureel zijn aangetast.*

*Uit het advies van 3 april 2007 van de dienst Landbouw & Platteland van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen, bleek al eerder dat het perceel gelegen is in een versnipperd agrarisch gebied in de directe omgeving van het centrum van Elversele. De stalling is bijkomend gelegen achter de Burggraevestraat met lintbebouwing, aansluitend op de tuinkavels, de Burggraevestraat sluit aan op de verbindingsweg N41. Het bedrijf is bijgevolg gelegen binnen een druk bebouwde omgeving, het agrarisch gebied is er structureel aangetast. Het bedrijf is tevens goed ontsloten en de bedrijfswoning bevindt zich aan de straat.*

*Rekening houdend met het feit, dat deze locatie oorspronkelijk een landbouwbedrijf (varkenshouderij in 2007 vergund als paardenfokkerij/houderij) was, dat gelegen is in een structureel aangetast agrarisch gebied, en het feit dat het hier eveneens gaat om een al gevestigde bedrijfszetel, verleende de dienst Landbouw & platteland van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen ook heden in voorliggende aanvraag een gunstig advies.*

*De aanvraag voorziet eveneens in het oprichten van een binnenpiste met afmetingen 22m bij 45m, welke in functie staat van het zadelmak maken van veulens en het laten berijden van paarden bij slechter weer.*

*Op 27 juni 2011 werd een gunstig advies uitgebracht door de interne dienst E02 Landbouw & Platteland, van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen, dat onder meer, en met betrekking tot de overdekte piste, luidt als volgt:*

*"..Op het plan is een volledig afgesloten piste, bekleed met hout voorzien maar in de begeleidende nota en tijdens plaatsbezoek was sprake van een overdekte piste met open zijanten.*

*Naar impact op het landschap maakt dit ons inziens wel een groot verschil, het verschil tussen een monotoon volume zonder ramen en een open constructie is belangrijk."*

*In de beroepsnota wordt duidelijk gesteld, aan de hand van fotomateriaal, dat de binnenpiste een open karakter zal hebben en geen monotoon volume betreft.*

*De wanden hebben hierbij een open structuur en het dak wordt voorzien van lichtstraten, zodat de vormgeving en het materialengebruik optimaal afgestemd zijn op de integratie in het landschap. De impact op het landelijk uitzicht van de overdekte binnenpiste zal bijgevolg minimaal zijn.*

*Verder wordt voorzien in het verplaatsen van de stapmolen, het regulariseren van open paardenboxen met afmetingen van 4.23m bij 12.50m, en het oprichten van een stockageruimte met een grootte van 10m op 10m.*

*Op 11 februari 2011, aangevuld op 11 april 2011, werd advies uitgebracht door afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling. Het advies luidt deels met*

*betrekking tot de regularisaties, paardenboxen, opslagloods en het verplaatsen mestvaalt als volgt:*

*".. Het overige deel van de aanvraag (regularisaties, paardenboxen, opslagloods, verplaatsen mestvaalt) kunnen wel gunstig geadviseerd worden." De te regulariseren paardenboxen en de voeder- en stroopslag zijn aanvaardbaar wat betreft vorm en oppervlakte en bijgevolg vatbaar voor vergunning.*

*Tot slot voorziet de aanvraag in het verplaatsen van de mestvaalt met een grootte van 12m bij 5m. Met betrekking tot het inplanten van de open mestvaalt werd een bezwaar ingediend, dat deze zich te dicht bij de omwonenden zou bevinden en dat deze zicht- en geurhinder veroorzaakt. Het verschil in afstand tussen de bestaande inplanting van de mestvaalt en de beoogde inplanting is echter minimaal.*

*De mestvaalt wordt verplaatst omwille van het zorgcentrum en komt vlakbij de oprijweg te liggen. Deze mest zou worden afgehaald met een vrachtwagen om af te voeren naar een champignonkweker, waardoor die gemakkelijker bereikbaar wordt om op te halen vanaf de beoogde inplanting. De vooropgestelde herinplanting van de mestvaalt kan aanvaard worden.*

*De plaats van de beoogde activiteiten en werken is in overeenstemming met de omgeving en het areaal van aanwezige graasweiden rondom het bestaande gebouwencomplex staat in functie van het bedrijf.*

*Er dient echter nogmaals gesteld, dat puur recreatieve en publieke activiteiten hier niet kunnen. De aanwezige kantine dient echter geen commerciële horecafunctie, maar is gekoppeld aan de activiteit van het opleiden van paarden, wat eveneens ook blijkt uit de beperkte oppervlakte van de verbruikszaal en het feit dat er geen extra parkeerplaatsen worden voorzien in deze aanvraag. De cafetaria dient ook in de toekomst zijn ondergeschikte nevenfunctie te behouden, waarbij uitbreiding of bijkomende voorzieningen niet toegelaten zijn.*

*Uit wat voorafgaat, kan besloten worden dat de aanvraag aanvaardbaar is in de onmiddellijke omgeving. Het betreft een structureel aangetast gebied. De gebouwen en constructies zijn inpasbaar in de omgeving, de laagste woning in de buurt heeft een nokhoogte die zelfs hoger komt dan deze van de nieuw op te richten gebouwen en constructies binnen de paardenhouderij. De hinder voor de burens is omwille van de afname van het zicht en de mestvaalt niet ernstig. Deze constructies bevinden zich bovendien op ruime afstand van de woningen van de bezwaarindieners (tussen 55m en 135m). De foto's ingediend door de bezwaarindieners tijdens de beroepsprocedure zijn genomen vanuit een voor bezwaarindieners meest gunstige invalshoek, wat niet altijd overeenkomt met de werkelijkheid en bijgevolg een vertekend beeld geeft. Door het reeds aanwezige groenscherm kent het geheel een volledige integratie binnen het landschap.*

*Bijgevolg komt het beroep voor inwilliging in aanmerking.*

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat, zoals gesteld en fotografisch weergegeven in de beroepsnota, de overdekte binnenpiste een open karakter heeft, waardoor vormgeving en materialengebruik optimaal afgestemd zijn op de integratie in het landschap.*

## **2.4 Conclusie**

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

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat, zoals gesteld en fotografisch weergegeven in de beroepsnota, de overdekte binnenpiste moet een open karakter hebben zoals gesteld in de beroepsnota en de vormgeving, materialengebruik en beplanting moeten optimaal afgestemd zijn op integratie in het landschap. Puur recreatieve en publieke activiteiten kunnen hier niet.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verzoekende partijen zijn belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO voor wie de beroepstermijn een aanvang neemt de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

Uit het attest van aanplakking dat wordt voorgelegd door de verzoekende partijen, blijkt dat een mededeling van de bestreden beslissing op 27 augustus 2012 werd aangeplakt. Het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld met een aangetekende brief van 9 oktober 2012, is tijdig.

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

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde het uitbreiden beoogt van een paardenhouderij. Het aangevraagde omvat onder meer het oprichten van (1) een zorgcentrum voor hippotherapie met een oppervlakte van 9,15 meter x 39, 54 meter en een hoogte van maximum 5,45 meter (2) het oprichten van een binnenpiste met een oppervlakte van 22 meter x 45 meter (3) het verplaatsen van de stapmolen (4) het regulariseren van paardenboxen met een oppervlakte van 4,23 meter x 12,50 meter (5) het oprichten van een stockageruimte met een oppervlakte van 10 meter x 10 meter en een nokhoogte van 6,32 meter (6) het verplaatsen van de mestvaalt met een oppervlakte van 12 meter x 5 meter, afgezoomd met 1,8 meter hoge wanden en voorzien van een afvoer naar een sceptische put.

3.

De verzoekende partijen leggen een “situatieschets” voor waaruit blijkt dat de percelen van de verzoekende partijen zich situeren naast, hetzij in de onmiddellijke omgeving van de bouwpercelen.

De verzoekende partijen zetten in het verzoekschrift uiteen:

“ ...

12.

***Het afzonderlijk concreet belang voor de verschillende verzoekende partijen wordt hieronder nader toegelicht. Het is redelijk gelijklopend voor de verschillende***

**verzoekende partijen gelet op de ligging van de exploitatie waarop het bestreden besluit betrekking heeft en de nabije ligging van de woningen van de respectievelijke verzoekende partijen.**

**Verzoekers voegen een situatieschets toe als STUK 9. Daarop is duidelijk te zien dat alle verzoekers in de onmiddellijke omgeving van de exploitatie wonen.**

13.

**Eerste verzoekster, mevrouw Christel De Grootte** woont samen met haar partner Jo De Clercq aan de Burggravestraat 37 (op de situatieschets van STUK 9 aangeduid als familie De Clercq).

De exploitatie van Horsemac BVBA bevindt zich vlak achter de tuin van mevrouw De Grootte.

Toen destijds de oorspronkelijke aanvraag gedaan werd door Horsemac BVBA was de hele buurt akkoord omdat verzekerd werd dat er nooit uitgebreid zou worden op die locatie (toen meldde de gemeente trouwens ook al aan de buurtbewoners dat een uitbreiding in de toekomst niet mogelijk zou zijn).

Mevrouw De Grootte is formeel waar zij stelt dat de BVBA Horsemac in haar exploitatie hoegenaamd geen rekening houdt met de buurt. De honden van de exploitatie worden losgelaten in de tuinen van o.m. eerste verzoekster. De exploitatie start soms om 06.00u 's morgens en vaak wordt zelfs op zon- en feestdagen met lawaaierige machines mest uitgereden. "Derden" (eigenaars van aldaar gestalde paarden, volgens eerste verzoekster heeft BVBA Horsemac trouwens maar een viertal paarden in eigendom op datum van de aanvraag) hebben 24/24 toegang tot de stallen. Er is steeds veel herrie 's avonds en in het weekend, o.m. ook door het in- en uitladen van paarden op wagens, enz.

BVBA Horsemac baat bovendien een kantine uit die gebruikt wordt voor feesten, communies, enz., hetgeen uiteraard nooit de bedoeling kan zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Verder worden ook regelmatig rijlessen gegeven en vinden er pony-kampen plaats in de vakanties (zie website Horsemac). De loopmolens en loopbanden maken ook constant kloppende geluiden.

Er zijn volgens eerste verzoekster duidelijk enkel recreatieve activiteiten.

Eerste verzoekster heeft op dit moment al veel hinder van de exploitatie. Het spreekt voor zich dat de geplande en vergunde uitbreiding enkel voor nog meer hinder zal zorgen. De recreatieve activiteiten zullen enkel nog uitbreiden en zullen aldus nog veel meer volk aantrekken. Al deze bezoekers dienen te passeren langs een kleine toegangsweg die achter de tuin van o.m. eerste verzoekster loopt (zie foto – STUK 10). Het is een smalle strook van een 80-tal meter. Verwacht wordt aldus dat de herrie van aan- en afrijden alleen nog maar zal toenemen (trailers voor paarden, vrachtwagens met hooi, voeders, mest, enz.).

Dit laatste is des te meer een probleem daar de Burggravestraat i.t.t. wat verwerende partij in het bestreden besluit stelt niet rechtstreeks aansluit op de N41. Het betreft een landelijke smalle straat die geen verhoogde verkeersdrukte meer toelaat (trouwens ook een doorgangstraat voor scholieren die naar Sint-Niklaas fietsen).

Er is bovendien nauwelijks parkeergelegenheid voorzien in verhouding tot de bedrijvigheid. Indien deze bedrijvigheid nog zou toenemen wordt dus ook parkeren een groot probleem in de buurt.



*Daarnaast is het ook zeer duidelijk dat ook het uitzicht van eerste verzoekster volledig beoedeld zal worden door de bouw van het nieuwe zorgcentrum en binnenpiste. Bijna alle geplande constructies (van niet geringe omvang) liggen volledig in het thans ongerepte gezichtsveld van eerste verzoekster. I.t.t. wat verwerende partij opnieuw stelt in het bestreden besluit is het landschap geenszins versnipperd en structureel aangetast. Het betreft de cuesta-vallei van Elversele. Dit zal verder ook nog aan bod komen en wordt geïllustreerd door foto's (STUK 11).*

*Tot slot zal ook de verplaatsing van de mestvaalt tot vlakbij de tuin van eerste verzoekster (op 10 meter) voor visuele hinder en geurhinder zorgen. Het is een grote mestvaalt (verdubbeling in omvang) die ingeplant wordt aan de zijde van de buurtbewoners, zoals eerste verzoekster. Ook het aan- en afrijden met grote machines om mest naar de vaalt te voeren en om deze daar voor verwerking te komen ophalen zal weerom voor bijkomende hinder zorgen (thans duurt de afvoer van de mest naar de vaalt al een 4 tot 5 uur met zeer lawaaiërie machines, dikwijls al vanaf heel vroeg 's morgens – dit pas duidelijk niet in een woonomgeving). Hierbij dient ook opgemerkt te worden dat er nu al veel overlast is van vliegen en ratten (die gewoon in de tuin van eerste verzoekster komen gelopen) en ander ongedierte. Door de verdubbeling in omvang en de verplaatsing richting tuin van o.m. eerste verzoekster zal dit uiteraard ook alleen maar erger worden.*

*Verzoekster voegt een foto toe als STUK 12 (zicht vanuit de tuin van eerste verzoekster).*

*Met name gelet op het feit dat de hoofdactiviteit thans al niet het fokken is, doch eerder manège, pension, dressuur, coaching en feestelijkheden in de kantine, hetgeen al een zonevreemde activiteit is, is de geplande zonevreemde recreatieve uitbreiding niet alleen onvergunbaar doch tevens zeer onwenselijk gelet op de goede ruimtelijke ordening. BVBA Horsemac houdt trouwens op dit moment al meer paarden dan vergund en ook in het verleden werden al stedenbouwkundige overtredingen begaan (o.m. de aanleg van de buitenpiste werd in het verleden al eens stilgelegd).*

*De hinder die verwacht wordt van de geplande activiteiten (zorgcentrum voor hippotherapie, binnenpiste, mestvaalt) is zelfs niet hypothetisch, doch zeker. Er is thans al onaanvaardbare hinder die alleen maar zal toenemen indien de geplande uitbreiding er zou komen. Om een investering van o.m. een paardenzwembad (in een zorgcentrum/revalidatiecentrum) rendabel te maken zal er veel passage nodig zijn die de buurt grondig zal overbelasten.*

*Zoals verder ook nog zal toegelicht worden, worden door Horsemac BVBA verklaringen afgelegd die niet met de waarheid stroken. Op deze wijze wordt de vergunningverlenende overheid een rad voor de ogen gedraaid. De exploitant houdt zich nu al geenszins aan de regels en gevreesd wordt dat dit in geval van een uitbreiding ook zeker niet zal beteren, des te meer niet daar het geheel al enige tijd te koop staat (mèt vergunning).*

**14.**

**De heer Walter Van den Berghe, tweede verzoeker, woont aan de Burggravestraat 39.**

*Ook deze woning is zeer duidelijk te zien op de situatieschets van STUK 9, aangeduid als familie Van den Berghe.*

*Net zoals eerste verzoekster woont de heer Van den Berghe vlakbij de exploitatie van Horsemac.*

*Ook de heer Van den Berghe heeft gelijkaardige bekommernissen bij de geplande uitbreiding als eerste verzoekster.*

*Ook de heer Van den Berghe vreest een toename van verkeersdrukke en geluidshinder (gelet op de aard van de Burggravestraat en het feit dat deze geenszins aansluit op de N41).*

*De visuele hinder van de op te richten constructies, o.m. de overdekte binnenpiste van ca. 8 meter hoog en 45 meter breed frontaal gezien, baart hem zorgen. Het landschap is op dit moment geenszins aangetast, doch zal volledig bezoedeld worden door de oprichting van de geplande constructies. Zelfs indien de zijkanten van de overdekte piste open zouden blijven zal deze constructie nog steeds een enorme impact op het landschap hebben en op het uitzicht van de heer Van den Berghe.*

*De toename van de zuiver recreatieve activiteiten die in strijd zijn met de gewestplanbestemming past niet in de omgeving en zal voor overlast zorgen.*

*De visuele hinder en de geurhinder van de mestvaalt zijn eveneens niet louter hypothetisch. Deze te verwachten hinder is zeer reëel.*

*De hinder die verwacht wordt van de geplande activiteiten (zorgcentrum voor hippotherapie, binnenpiste, mestvaalt) is zelfs niet hypothetisch, doch zeker. Er is thans al onaanvaardbare hinder die alleen maar zal toenemen indien de geplande uitbreiding er zou komen.*

15.

**De heer Eddy Schout, derde verzoeker**, woont samen met zijn partner Viviane De Bock aan de Burggravestraat 45. Zij zijn tevens eigenaar van een appartement aan de Burggravestraat 49.

*Hun woning is eveneens duidelijk te zien op de situatieschets van STUK 9, aangeduid als familie Schout.*

*De woning van de heer Eddy Schout situeert zich vlak naast de toegangsweg naar Horsemac BVBA.*

*Het grootste bezwaar van de heer Schout heeft betrekking op de overlast die verwacht wordt door lawaai van verkeer in de smalle straat. Er is geen directe ontsluiting naar de N41. Er is haast geen parkeergelegenheid op de site van Horsemac BVBA. Zoals gemeld loopt de toegangsweg naar de exploitatie vlak naast de woning van de heer Schout. Er wordt door de geplande uitbreiding toename van verkeer verwacht. Dit zal onvermijdelijk zijn.*

*De heer Schout is in landelijk gebied gaan wonen voor de rust en de veiligheid van zijn kinderen en kleinkinderen. Deze rust en veiligheid dreigen ernstig verstoord te worden indien de geplande uitbreiding gerealiseerd wordt.*

*De heer Schout heeft niets tegen een beperkte uitbating die louter tot doel heeft paarden te stallen en te verzorgen. Doch de huidige activiteiten en met name ook de geplande*

*activiteiten in het kader van de uitbreiding evolueren rechtstreeks naar een onaanvaardbare manèr met horeca-activiteiten (uitbating van de kantine voor allerlei feesten). Er liggen nu al overal flyers bij de plaatselijke handelszaken i.v.m. ponykampen, communiefeesten, barbecues, enz. ...*

*Ook de visuele hinder zal onvermijdelijk zijn. Thans heeft de heer Schout zich op de landelijke vallei en de Elverseelse Cuesta. Dit zicht zal volledig aangetast worden door de oprichting van o.m. een binnenpiste van 8 meter hoog en een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>.*

*Het landschap zal een eerder industrieel uitzicht krijgen door al de nieuwe geplande constructies.*

*Net zoals bij de andere verzoekers zorgt ook de verplaatsing van de mestvaalt en de verdubbeling in omvang voor kopzorgen bij de heer Schout. Onvermijdelijk zal de geurhinder en de hinder door allerlei ongedierte en vliegen toenemen. De afstand tot de woning van de heer Schout is té dichtbij.*

*Ook de speciale stapmolen en de stapbanden zorgen voor zeer veel lawaaihinder. Ook deze constructies bevinden zich te dicht bij de nabijgelegen woonomgeving, o.m. de woning van de heer Schout.*

*De hinder die verwacht wordt van de geplande activiteiten (zorgcentrum voor hippotherapie, binnenpiste, mestvaalt) is zelfs niet hypothetisch, doch zeker. Er is thans al onaanvaardbare hinder die alleen maar zal toenemen indien de geplande uitbreiding er zou komen.*

16.

**De heer Geert Van der Jeugt, vierde verzoeker**, woont samen met zijn partner Peggy Ott aan de Burggravestraat 35.

*De woning is duidelijk te zien op de situatieschets van STUK 9, aangeduid als familie Van der Jeugt.*

*Ook deze woning paalt vlak aan de site van Horsemac BVBA. Uiteraard zijn de verwachte hinder en nadelen voor vierde verzoeker dan ook gelijklopend met deze van de andere verzoekers.*

*De inplanting van de nieuwe gebouwen, met name gelet op de hoogte en de omvang ervan, is voor de heer Van der Jeugt totaal onaanvaardbaar in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Thans heeft hij een zicht in noordelijke richting op een prachtig landschap, heel natuurlijk (de vallei, de Elverseelse Cuesta). Dit uitzicht zal volledig verloren gaan indien de geplande constructies gerealiseerd worden. De visuele hinder zal groot zijn (zie foto's – STUK 13). De heer Van der Jeugt heeft getracht de constructies te visualiseren op de vermelde foto's die zijn zicht op de exploitatie weergeven.*

*Ook de verdubbeling in omvang van de mestvaalt en de verplaatsing ervan tot vlakbij de woning van de heer Van der Jeugt zal voor bijkomende hinder zorgen. Zoals reeds vermeld bij de andere verzoekers wordt evident meer geluidshinder en geurhinder verwacht hierdoor.*

*De uitbreiding zal ook voor meer stof, meer ongedierte, meer ratten en meer vliegen en andere insecten zorgen, hetgeen onaanvaardbaar is in een woonomgeving.*

*De geplande stapmolen om paarden te revalideren is een houten constructie die enorm veel lawaai zal maken. Dit is eveneens onaanvaardbaar in een rustige woonomgeving.*

*Door de uitbreiding van de activiteiten zal ook meer verkeer verwacht worden, zowel in de week als in het weekend. Gelet op de recreatieve aard van de uitbreiding zal ook de toename van personen aanwezig op de site voor bijkomende geluidsoverlast zorgen.*

*Ook vierde verzoeker kaart aan dat de Burggravestraat geenszins aansluit op de N41. Het verkeer moet noodgedwongen langs de rustige Burggravestraat om Horsemac BVBA te bereiken. Met name het veelal zware verkeer (trailers, vrachtwagens voor voeders en mest) is niet van aard om gedragen te kunnen worden door de rustige landelijke Burggravestraat waar vaak ook kinderen spelen en fietsen. De woonwijk kan dergelijke toename van verkeer, die sowieso te verwachten is bij uitbreiding, niet aan.*

*Vierde verzoeker vreest net zoals de andere verzoekers dat de recreatie alleen nog maar zal toenemen gelet op het feit dat thans al regelmatig feesten en barbecues in de kantine gehouden worden. De link met een agrarische paardenfokkerij is zeer ver te zoeken.*

*Een manège, waarop de exploitatie meer en meer begint te lijken en waarnaar zij verder zal ontwikkelen door de uitbreiding, is niet vergunbaar in agrarisch gebied.*

*Tot slot haalt ook vierde verzoeker aan dat er zich ook een veiligheidsprobleem voordoet, gelet op de zeer smalle toegangsweg (amper 3 meter) waardoor de gebouwen bij brand of een andere ramp nauwelijks te bereiken zijn (zie foto – STUK 10).*

*De hinder die verwacht wordt van de geplande activiteiten (zorgcentrum voor hippotherapie, binnenpiste, mestvaalt) is zelfs niet hypothetisch, doch zeker. Er is thans al onaanvaardbare hinder die alleen maar zal toenemen indien de geplande uitbreiding er zou komen.*

17.

***Verzoekende partijen menen dan ook dat zij met voormelde redenen en elementen voldoende aannemelijk maken dat zij ingevolge de uitvoering van het manifest onwettig bestreden besluit (reeds voor de tweede maal) zowel hinder en nadelen zullen ondervinden (het is zelfs niet hypothetisch). Verzoekende partijen hebben afdoende concrete en precieze gegevens aangebracht die het causaal verband aantonen tussen de hinder en nadelen en de realisatie van de werken die weerom vergund werden door het bestreden besluit.***

*...*

Het betoog van de verzoekende partijen overtuigt. Ze maken voldoende aannemelijk hinder of nadelen te kunnen ondervinden door het aangevraagde project, waarvan niet kan ontkend worden dat het een ernstige uitbreiding en wijziging omvat van de bestaande toestand.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Derde en vierde middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het Gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978 juncto artikel 11 en artikel 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen juncto artikel 11 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 4.3.1. §1, 1° en artikel 4.4.19. VCRO, van artikel 4.4.9. VCRO juncto artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en van de typebepaling landbouw zoals nader toegelicht in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuursdhandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten onder dit middel onder meer uiteen:

“ ...

26.

*Tot slot dient trouwens ook de nodige aandacht besteed te worden aan **het landschappelijk waardevol karakter van het agrarisch gebied** waarin de aanvraag gelegen is.*

***In het vernietigingsarrest van Uw Raad in de vorige procedure wordt m.b.t. dit onderdeel van het derde middel het volgende gesteld (p. 10 en 11): (...)***

***Verwerende partij geeft ook in dit bestreden besluit niet echt aan waarom er in casu geen negatieve impact zou zijn op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied door de geplande uitbreiding. Nochtans is de inhoud van het vernietigingsarrest duidelijk.***

***In het bestreden besluit zijn enkele nietszeggende passages toegevoegd t.o.v. het vorige bestreden besluit.***

*Het volgende wordt gesteld i.v.m. de schoonheidswaarde van het landschap (p. 8):*

*“Ook in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied mag de landschappelijke waarde niet betekenen dat er geen bebouwing voor landbouwers meer toegelaten zou kunnen worden, een landschap dient immers mee te evolueren met zijn tijd en kan mits de nodige zorg een zekere schaalvergroting verdragen zonder daarom de landschappelijke waarde te verliezen.*

*Een verdringing van de landbouw uit deze gebieden zou contraproductief werken aangezien de landbouwkundige waarde erop zou achteruitgaan door het grondkleur van het agrarisch gebied te miskennen. Er kan immers niet verwacht worden dat de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden evolueren naar natuurlijke landschappen of natuurgebieden, aangezien dit niet het landschapstype is dat zich aldaar op vandaag voordoet of door de bestuurlijke overheid gewenst is.*

*Dit houdt echter niet in dat in een agrarisch gebied elk landbouwbedrijf om het even waar kan worden toegelaten of uitgebreiden. Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts worden verleend indien zij verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. De ligging van de aanvraag binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied benadrukt dit gegeven en legt bijkomend de toetsingsvoorwaarde op dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap, zijnde de esthetische toets.*

*Vooreerst dient voor de toetsing aan de landschapseisen de kenmerken en de kwaliteiten van het gebied worden vastgesteld.*

*Het eigendom is gelegen binnen een structureel aangetast agrarisch gebied, ingesloten tussen de lintbebouwing langsheen de N41, de Legen Heirweg en de Burggravestraat. Het gebied heeft bovendien weinig landschappelijke waarde, het is niet gelegen binnen een ankerplaats of relictzone. Meer nog, zowel ten noordoosten, ten zuiden als ten westen van het gebied is de relictzone "Bolle akkergebieden Land van Waas, Vallei van de Bierbeek" gelegen, terwijl de eigendom met omliggende weilanden daar geen deel van uitmaakt. Door de vele bebouwing is er geen sprake meer van een "open ruimte gebied". Verder zijn er ook geen waardevolle kleine landschapselementen aanwezig die de landschappelijke waarde verhogen. De inkleuring volgens het gewestplan is op die plaats enigszins achterhaald."*

***Het eerste gedeelte is nietszeggend.*** *Er wordt enkel in algemene termen gesteld dat er een esthetische toets moet plaatsvinden. Daarenboven weze nogmaals benadrukt dat het in casu niet eens gaat over een landbouwbedrijf en er dus ook geen sprake kan zijn van enige verdringing van landbouw.*

***In het tweede gedeelte van de motivering wordt summier een poging gedaan om daadwerkelijk te motiveren dat het aangevraagde in overeenstemming is met de schoonheidswaarde van het gebied. Welnu, de poging faalt jammerlijk.***

***Weerom wordt louter affirmatief gesteld dat het landschap structureel aangetast is en dat het geen open ruimte gebied meer is.***

***Uit geen enkel element in het dossier blijkt evenwel dat het landschap structureel aangetast is.*** *Het landschap is wel degelijk open en mooi. Dit wordt gestaafd door de verklaringen van verzoekers en hun foto's van de omgeving (hun zicht op de omgeving: STUKKEN 11 en 12). Zij spreken allen van een mooi onaangetast uitzicht/landschap (Elverseelse Cuesta). Het is dan ook een raadsel waarop verwerende partij haar stelling dat het landschap structureel is aangetast baseert. De foto's spreken voor zich (ook de luchtfoto – STUK 16).*

***Zelfs Horsemac BVBA zelf (de aanvrager) stelt in haar verkoopadvertentie (STUK 7) dat er een PRACHTIG uitzicht is op het landschap, de pistes en de weides. Ook de gevoegde foto's spreken boekdelen. Aanvrager zelf is blijkbaar toch niet zo overtuigd van het feit dat het landschap reeds volledig aangetast is.***

*Niet alleen baseert verwerende partij zich weerom op onjuiste feitelijke gegevens, doch tevens is één en ander opnieuw duidelijk niet afdoende als motivering voor de verantwoording van de aangevraagde constructies in het landschap. **Er wordt geenszins toegelicht hoe de aangevraagde constructies zelf in overeenstemming zijn met de schoonheidswaarde van het gebied.** Het is niet omdat het gebied niet bijkomend beschermd werd als ankerplaats of relictzone dat de bestemming in het*

*gewestplan gewoon genegeerd kan worden en het landschap ongemotiveerd verder aangetast kan worden.*

***Voor zover er al een verenigbaarheid zou zijn met de basisbestemming agrarisch gebied – quod non – is er zeker niet afdoende aangetoond dat er rekening werd gehouden met de bijzondere vereisten van het landschappelijk waardevol karakter van het agrarisch gebied.***

***Het bestreden besluit is om die redenen ook aangetast door een schending van artikel 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen.***

*...”*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Verzoekers zijn van mening dat de motivering in de bestreden beslissing ten aanzien van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de schoonheidswaarde van het gebied onvoldoende is. Uit geen enkel element van het dossier zou blijken dat het landschap structureel aangetast is.*

*Er dient te worden opgemerkt dat onder "Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project" in de bestreden beslissing uiteengezet wordt dat het agrarisch gebied gekenmerkt wordt door weilanden en akkerlanden, maar ook door een drukke omgeving en aanpalende lintbebouwing, waardoor deze als structureel aangetast beschouwd wordt. Er is derhalve niet zonder meer gesteld dat het gebied structureel aangetast is. De onmiddellijke omgeving is verder beschreven bij de beoordeling van het landschappelijk esthetisch criterium. Gelet op de omliggende bebouwing en het gebrek aan waardevolle kleine landschapselementen heeft de deputatie geoordeeld dat de aanwijzing "landschappelijk waardevol" op deze plaats enigszins achterhaald is en dat het aangevraagde ondermeer hierdoor verenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Het feit dat het kwetsieuze terrein geen bijkomende bescherming geniet, is in voornoemd opzicht niet determinerend geweest.*

*...”*

De verzoekende partijen bevestigen in hun wederantwoordnota hun eerdere standpunten.

2.

In het vierde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen:

*“ ...*

***Verzoekers dienen vast te stellen dat de motivering van het thans bestreden besluit niet veel verschilt van het vernietigde oude bestreden besluit.***

***Er zijn enkel twee alinea's op het eind van de motivering toegevoegd op p. 10 van het bestreden besluit (de laatste twee alinea's).***

*In de eerste van die “nieuwe” alinea’s wordt gesteld dat puur recreatieve en publieke activiteiten niet kunnen, dat de kantine beperkt in oppervlakte is en gekoppeld is aan “de activiteit van het opleiden van paarden”, en dat er geen extra parkeerplaatsen voorzien worden.*

*In de tweede van die “nieuwe” alinea’s wordt weerom herhaald en zuiver geponeerd dat het landschap structureel aangetast is en dat de gebouwen en constructies inpasbaar zijn in de omgeving. De gebouwen en constructies zouden laaggelegen zijn, lager dan de nokhoogte van de hoogste woning in de buurt, de mestvaalt zou zich op ruime afstand van verzoekers bevinden en de foto’s van verzoekers zijn zogenaamd getrokken vanuit de meest gunstige invalshoek en geven een vertekend beeld!*

***Verzoekers zijn vanzelfsprekend niet echt onder de indruk van deze toevoegingen die, gelet op de inhoud van het vernietigingsarrest van Uw Raad, de schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel zouden dienen te remediëren ... Weerom faalt verwerende partij jammerlijk in haar poging.***

*Verwerende partij poneert nog steeds dat de exploitatie gelegen is in een versnipperd agrarisch gebied in de directe omgeving van het centrum van Elversele. Het bedrijf is zogenaamd gelegen in een druk bebouwde omgeving en zou goed ontsloten zijn.*

*Dat dit niet correct is werd reeds eerder toegelicht. Het achterliggend landschap/gebied is geenszins versnipperd en structureel aangetast. Dit blijkt uit de gevoegde foto’s van het zicht op de omgeving (STUKKEN 11 en 12). Ook op de luchtfoto van Google Earth is te zien dat er nog heel veel weilanden in de omgeving zijn die niet bebouwd zijn (STUK 16).*

*Daarenboven, zoals eerder reeds vermeld, vindt Horsemac BVBA (aanvrager) blijkbaar zelf dat het uitzicht ronduit PRACHTIG is, zoals blijkt uit haar verkoopsadvertentie (met foto’s) (STUK 7).*

*De exploitant/aanvrager zelf zorgt door de gevraagde inplanting dat haar eigen uitzicht onbelemmerd blijft (vanuit de woning en de cafetaria), maar dat van verzoekers mag aangetast worden. Meer zelfs, er is volgens exploitant/aanvrager thans zelfs al geen uitzicht voor verzoekers want hun foto’s zouden een vertekend beeld geven ... (de foto’s in het eigen verkoopdossier van de exploitant/aanvrager liegen er nochtans niet om).*

*Daarnaast wordt nu plots geponeerd dat de constructies en gebouwen laaggelegen zouden zijn en de nok van de woningen van verzoekers hoger is. Het is verzoekers een raadsel waar deze stelling vandaan komt. Het terrein van de exploitant/aanvrager is NIET laaggelegen, want het ligt op het plateau van de Wase Cuesta. Daarenboven stellen verzoekers zich de vraag of zij verondersteld worden op de nok van hun dak te gaan staan om over de 8 meter hoge constructies te kunnen kijken en te genieten van het uitzicht?*

*Uit geen enkel stuk uit het administratief dossier blijkt dat het landschap structureel aangetast is!*

*Het bedrijf is helemaal niet goed ontsloten, zoals eerder reeds toegelicht. Er is enkel een smalle landelijke toegangsweg en ook de Burggravestraat zelf is een rustige landelijke straat. Er is helemaal geen rechtstreekse verbinding met de N41.*

*Het bijkomende argument dat de kantine klein is en geen commerciële horecafunctie dient klopt niet. Zoals ook blijkt uit de foto’s uit het verkoopdossier van de*



exploitant/aanvrager is de verbruikzaal niet klein. Daarenboven worden er wel degelijk nog steeds feesten e.d. gegeven. De vermelding dat geen extra parkeerplaatsen voorzien worden stelt verzoekers geenszins gerust, en baart hen integendeel nog meer zorgen. De activiteiten van de exploitant/aanvrager hebben niets te maken met een paardenfokkerij. Het betreffen wel degelijk puur recreatieve en publieke activiteiten. Dit werd reeds uitvoerig toegelicht. De uitbreiding van het complex zal enkel voor nog meer passage zorgen, nog meer verkeer, terwijl de buurt er niet op gericht is. Het complex is niet goed ontsloten en er zijn te weinig parkeerplaatsen voor de toestroom aan mensen.

Het feit dat er zo dichtbij een heel aantal woningen zijn zou de verwerende partij er juist hebben moeten toe aanzetten om de inpasbaarheid van de uitbreiding in de omgeving zorgvuldiger te beoordelen.

Verder wordt weerom (net zoals in het vernietigde besluit) summier gemotiveerd dat het zorgcentrum (met paardenzwembad) tegen de bestaande paardenstalling zal aangebouwd worden en dat om die reden de bijkomende impact op het landbouwgebied beperkt is. Het feit dat de binnenpiste open zijanten dient te hebben i.p.v. de voorziene gesloten zijanten in de aanvraagplannen zou er ook voor zorgen dat de impact op het landelijk uitzicht zal afnemen.

De verplaatsing van de andere constructies en het oprichten van de opslagloods wordt verder niet beoordeeld naar de goede plaatselijke ruimtelijke ordening toe.

M.b.t. de te verplaatsen mestvaalt wordt enkel geopperd dat deze verplaatst wordt omwille van het zorgcentrum en dan vlakbijde oprijweg komt te liggen i.f.v. het afvoeren naar een champignonkweker, en dat de woningen van verzoekers ver verwijderd zijn van die plaats (er wordt hierbij geen enkele aandacht besteed aan de buurtbewoners wiens tuinen wel degelijk rechtstreeks aan de mestvaalt zullen palen).

Kortom, door de binnenpiste uit te voeren volgens de foto's (!) in het beroepsdossier zou de impact op het landelijk uitzicht minimaal zijn.

Het is uiteraard niet omdat het zorgcentrum wordt aangebouwd tegen de bestaande stalling en de binnenpiste geen zijwanden zou hebben dat deze constructies (en de andere te verplaatsen constructies) geen impact zullen hebben. Het blijven zeer grote volumes, respectievelijk 9,15 m x 39,54 m, en 22 m x 45 m, met hoogtes van ca. 8 m!

**Nog steeds geeft verwerende partij niet aan hoe zij weerom kon komen tot de blote bewering dat er geen enkel probleem is, terwijl reeds in het vernietigingsarrest van Uw Raad gesteld werd dat dergelijke blote bewering niet opgaat gegeven de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek en het tegenovergesteld besluit van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar.**

**Het is verzoekers een raadsel hoe de verwerende partij in alle redelijkheid en zorgvuldigheid weerom tot deze conclusie is kunnen komen.**

**In het licht van de aangehaalde hinder en nadelen is de motivering van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening manifest ondermaats en dus geenszins afdoende.**

Ofschoon de vergunningverlenende overheid over een ruime appreciatiebevoegdheid beschikt dient toch steeds nagegaan te worden of zij deze naar behoren heeft

*uitgeoefend, met name of zij uitgegaan is van de juiste feitelijke en juridische gegevens, of zij deze correct beoordeeld heeft en zij op grond daarvan in alle redelijkheid tot haar besluit gekomen is.*

*Het antwoord op al deze vragen is overduidelijk neen.*

*Gelet op alle voormelde elementen en aangehaalde redenen menen verzoekers dat verwerende partij onmogelijk tot het besluit kon komen dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, rekening houdende ook met de decretale beoordelingselementen.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Verzoekers stellen dat de deputatie onterecht heeft geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse en dat in het licht van de hinder en nadelen, aangebracht in het openbaar onderzoek en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de motivering omtrent deze verenigbaarheid manifest ondermaats is. De beslissing zou tevens onzorgvuldig genomen zijn.*

*Vooreerst voeren verzoekers aan dat het achterliggende landschap/gebied niet versnipperd is en niet structureel aangetast is, in tegenstelling tot de beoordeling in de bestreden beslissing.*

*Voor de beoordeling van de onmiddellijke omgeving van het kwestieuze terrein dient evenwel niet alleen rekening dient te worden gehouden met het achterliggende gebied, alsook met het voorliggende aanpalende gebied. Uit de bestreden beslissing blijkt dat het terrein gelegen is vlak achter de lintbebouwing van de Burggraevestraat, aansluitend op de tuinen van deze woningen. Het kwestieuze terrein bevindt zich tussen de lintbebouwing van de Burggraevestraat en de lintbebouwing van de verbindingsweg N41. Op basis van deze gegevens samen is dan ook gesteld dat het agrarisch gebied waarvan het terrein deel van uitmaakt, structureel aangetast is.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt dat door het aanbouwen van het zorgcentrum, bestaande uit een paardenzwembad, bij de bestaande stalling, de bijkomende impact op het landbouwgebied beperkt blijft, wat in overeenstemming is met het verslag van de PSA. Deze redenering vloeit logischerwijze voort uit het feit dat "aanbouwen" in visueel opzicht een compact geheel doet ontstaan. Ten aanzien van de binnenpiste heeft de deputatie geoordeeld dat het creëren van een overdekte piste met open wanden in plaats van volledig gesloten wanden ervoor zorgt dat de impact op het landelijk uitzicht minimaal is, wat tevens aangevoerd is in het verslag van de PSA. In de bestreden beslissing wordt daarnaast gesteld dat de verplaatsing van de open mestvaalt aanvaardbaar is, aangezien het verschil in afstand tot de omwonenden tussen de bestaande inplanting en de beoogde inplanting minimaal is, zodat de bijkomende hinder voor de burens door deze verplaatsing niet ernstig is. Bovendien wordt gewezen op de nokhoogte van de laagste woning in de buurt, die hoger komt dan deze van de nieuw op te richten gebouwen; het groenscherm, dat zorgt voor een volledige integratie binnen het landschap en de afstand tot de voorliggende woningen. Hiermee wordt de opmerking van de PSA weerlegd.*

*In de bestreden beslissing wordt derhalve kortom gesteld dat de aanvraag wel degelijk een ruimtelijke impact heeft, maar dat rekening houdend met de reeds bestaande toestand op het terrein (de stalling, de mestvaalt en het groenscherm), de onmiddellijke*

*omgeving en de nokhoogte van de constructies het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Deze motivering is afdoende om de beslissing te dragen en uit het niets blijkt dat deze onredelijk noch onzorgvuldig tot stand is gekomen.  
...*

De verzoekende partijen bevestigen in de wederantwoordnota hun standpunten.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

Zoals reeds werd vastgesteld bij de bespreking van het belang van de verzoekende partijen kan niet ontkend worden dat het aangevraagde project een ernstige uitbreiding en wijziging omvat van de bestaande toestand. Dit blijkt uit de gegevens van het dossier en in het bijzonder uit de beschrijving van het aangevraagde in de bestreden beslissing en uit de bouwplannen. Het project omvat naast een wijziging van inplanting van de mestvaalt en stapmolen, de oprichting van nieuwe gebouwen. Het nieuwe “zorgcentrum voor hippotherapie” wordt aangebouwd aan het reeds bestaande stalgebouw dat is ingeplant op het perceel 761e. De nieuwe binnenpiste wordt deels voorzien op het onbebouwd perceel 761b. De nieuwe inplanting van de stapmolen en de “open paardenboxen” situeren zich volledig op het perceel 761b.

Het bedoeld – onbebouwd – perceel 761b maakt deel uit van de “weilanden en akkerlanden” die de verwerende partij beschrijft onder de titel “beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project”. De vermelde percelen 761e en 761b zijn gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, in tegenstelling tot de “lintbebouwing van de Burggraevestraat en de verbindingsweg N41 richting E17” – eveneens vermeld in de bestreden beslissing bij de beschrijving van de omgeving – die gelegen is in woongebied. De percelen 761e en 761b zijn gelegen achter deze bedoelde lintbebouwing en maken deel uit van het gebied dat in het gewestplan wordt bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

##### 2.

Bij het reeds vermeld arrest van 9 mei 2012 werd de vorige beslissing van de verwerende partij over het aangevraagde vernietigd (1) wegens een gebrek aan afdoende motivering met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de aanwijzing “landschappelijk waardevol” die het gewestplan aan het betrokken agrarisch gebied heeft gegeven en (2) om reden dat uit de overwegingen van deze beslissing geen zorgvuldige beoordeling bleek van de impact van het aangevraagde op de omgeving.

De verzoekende partijen stellen onder het derde en vierde middel onder meer dat de verwerende partij deze gebreken in de bestreden beslissing niet of niet afdoende heeft hersteld.

##### 3.

In het vermeld arrest van 9 mei 2012 werd er reeds op gewezen dat, bij de beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissing, enkel rekening kan gehouden worden met formeel uitgedrukte motieven.

De verwerende partij voegt in de bestreden beslissing, met betrekking tot ligging van de bouwpercelen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, enkele passussen toe aan de overwegingen van haar vorige beslissing. De verwerende partij lijkt er daarbij vooral de nadruk op te leggen dat “het gebied” structureel is aangetast, dat het “weinig landschappelijke waarde” heeft want niet gelegen binnen een ankerplaats of relictzone, dat er geen sprake meer is van een open gebied en dat de inkleuring volgens het gewestplan “enigszins” achterhaald is.

Uit deze overwegingen blijkt eerder een ontkenning van de juridische bestemming van de betrokken bouwpercelen, dan een beoordeling overeenkomstig artikel 15, 4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, dat bepaalt dat de landschappelijke waardevolle gebieden, gebieden zijn waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen en dat in deze gebieden alle handelingen en werken mogen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De beweringen in de bestreden beslissing dat het gebied “weinig landschappelijke waarde” zou hebben en de gewestplanbestemming “achterhaald” zou zijn, is de negatie zelve van de actuele gewestplanbestemming van de betrokken bouwpercelen en de verordenende kracht van de toepasselijke bestemmingsvoorschriften. Er moet bovendien vastgesteld worden dat de beweringen van de verwerende partij dat het gebied structureel zou aangetast zijn en dat er geen sprake meer zou zijn van een open gebied, enkel en alleen lijken te steunen op de in de omgeving aanwezig lintbebouwing die zich echter slechts lijkt te situeren daar waar het gewestplan de percelen als woongebied inkleurt. Het gegeven dat een landschappelijk waardevol agrarisch gebied aansluit bij een woongebied, kan uiteraard niet in redelijkheid tot de conclusie leiden dat het open karakter van het gebied niet meer zou aanwezig zijn en structureel zou aangetast zijn.

De conclusie van het voorgaande is derhalve dat de beoordeling van het “landschappelijk esthetisch criterium” in de bestreden beslissing niet steunt op deugdelijke motieven.

4.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

*§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*...”*

Het beoordelen van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig deze bepaling veronderstelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan, rekening houdend met de concrete aanvraag en de relevante omgeving, onderzoekt welke de relevante aandachtspunten

zijn die moeten beoordeeld worden. In het bijzonder dient een vergunningverlenend bestuursorgaan aandacht te hebben voor aspecten die uitdrukkelijk en op ernstige wijze zijn aan bod gekomen in bezwaarschriften en in adviezen die zijn uitgebracht in de loop van de administratieve vergunningsprocedure.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening weliswaar niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid, maar hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole wel nagaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

In het vermeld arrest van 9 mei 2012 heeft de Raad vastgesteld dat verwerende partij met betrekking tot de “impact op de omgeving” in het vergunningsbesluit van 11 augustus 2011 op onzorgvuldige wijze stelde dat “de voorgestelde ontwikkeling van het erf met de nieuwe / te verplaatsen gebouwen (...) op een doordachte en gestructureerde wijze (gebeurt), waardoor de impact op de belevingswaarde van de omliggende terreinen aanvaardbaar is”, terwijl de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag had gesteld dat “de voorgestelde ontwikkeling van het erf met de nieuwe / te verplaatsen gebouwen (...) op een weinig doordachte en gestructureerde wijze (gebeurt), waardoor de impact op de belevingswaarde van de omliggende terreinen groter is dan noodzakelijk”, waarbij hij stelde dat een herschikking van de beoogde installaties naar een compacter geheel de impact op de omgeving zou ten goede komen, en terwijl er tijdens het openbaar onderzoek ook bezwaren werden geuit over de impact van het aangevraagde op de omgeving.

In de bestreden beslissing wordt de aangehaalde passus weggelaten, waardoor er echter geen enkele aandacht meer wordt besteed aan de noodzaak van een meer compacter geheel zoals voorgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en aan het bezwaar dat de verwerende partij zelf vermeldt in de bestreden beslissing, met name:

*“Plaats binnenpiste heeft een grote impact op het landelijk uitzicht. Voorstel om locatie binnenpiste en buitenpiste te wisselen zodat bebouwing een compact geheel vormt. Vraag tot een meer aaneengesloten geheel van de infrastructuur. Hoge binnenpiste (7,73 meter) verstoort landelijke landschap, dat uitzicht geeft op de vallei die zich uitstrekt tot Sombeke. Voorstel om dakhoogte te verlagen tot deze van de bestaande stallingen.”*

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij er in de bestreden beslissing opnieuw niet in slaagt het aangevraagde op het punt van de “impact op de omgeving” op een zorgvuldige wijze te beoordelen.

5.

Het derde en vierde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO**

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

*“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:*

*1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;*  
*2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;*  
*3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”*

2.

Uit de bespreking van het derde middel blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van het aangevraagde met het landschappelijk waardevol karakter van de bouwpercelen op een ondeugdelijke wijze heeft beoordeeld. Om dit gebrek te herstellen moet de verwerende partij het aangevraagde toetsen aan artikel 15, 4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972, dat luidt als volgt:

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

De verwerende partij kan daarbij de motieven dat het gebied “weinig landschappelijke waarde” heeft en dat de gewestplanbestemming “achterhaald” is, niet bij de nieuwe beslissing betrekken.

3.

Uit de bespreking van het vierde middel blijkt dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing geen aandacht heeft besteed aan de noodzaak van een meer compacter geheel op de bouwpercelen, terwijl de aandacht op dit aspect werd gevestigd in de bezwaren en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Om dit gebrek te herstellen moet de verwerende partij bij het nemen van een nieuwe beslissing een zorgvuldig onderzoek uitvoeren van dit aspect van goede ruimtelijke ordening.

## **VIII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om, in bijkomende orde en in voorkomend geval, de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba HORSEMAC is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een binnenpiste, zorgcentrum, stro- en voederberging, regularisatie van vier open paardenboxen en het bouwen van een mestvaalt op de percelen gelegen te Temse, deelgemeente Elversele, Burggravestraat 51 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 0757D, 0760N, 0761B, 0761D en 0768S.
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. De verwerende partij moet bij het nemen van een nieuwe beslissing handelen zoals bepaald in de overwegingen in VII. 'Bevel conform artikel 4.8.2, derde lid VCRO'.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ