

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0632
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0651-A

Verzoekende partijen	1. de heer Yves LAURIER 2. mevrouw Francine VAN EYCKEN vertegenwoordigd door advocaat Menno MEELDIJK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1980 Zemst, Schoolstraat 75
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Michel VAN DIEVOET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56
Tussenkommende partij	de bvba ACOS EVENTS vertegenwoordigd door advocaat Johan VANSTIPELEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg van 18 september 2013 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de regularisatie van een paardenhouderij op de percelen gelegen te 3071 Kortenberg, Balkenstraat 38, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummers 191t, 191w en 193d.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 24 oktober 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 september 2018.

Advocaat Menno MEELDIJK voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Michel VAN DIEVOET voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Johan VANSTIPELEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

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.

Op 12 juni 2013 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg een aanvraag in voor “*het regulariseren van een paardenhouderij*” op de percelen gelegen te 3071 Kortenberg, Balkenstraat 38.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter, deels gelegen in agrarisch gebied en deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 juni 2013 tot en met 26 juli 2013, wordt een bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 16 juli 2013 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

*Na onderzoek verleent de afdeling een **ongunstig** advies:*

- *De voorgelegde aanvraag heeft betrekking tot de regularisatie van diverse bouwovertredingen die gesitueerd zijn in agrarisch gebied, gelegen achter een landelijk woonlint.*
- *Op de site werd in 2002 een woning met achterliggende stallen vergund. Het is niet duidelijk hoeveel boxen in deze vergunde stalling aanwezig zijn.*
- *Ondertussen werden achter deze vergunde stalling een carport en cafetaria en een open zandpiste aangelegd, door ophoging van het terrein met steenpuin, zand en geotextiel. Aansluitend werd eveneens onvergund een kippenhok en schuilstal opgericht.*
- *Naastliggende percelen, achter twee andere woningen werden verworven waaronder een perceel met (vergunde?) boogloods. Aansluitend bij deze loods werd bijkomend een paardenstal opgericht alsook een deel van het perceel gedeeltelijk verhard als winterpaddock. Deze constructies en verhardingen sluiten in het geheel niet aan bij de oorspronkelijke site, staan niet in verhouding tot de aanwezige activiteiten en zijn*

onaanvaardbare verhardingen van het agrarisch gebied die een normaal landbouwgebruik van de percelen verhinderen.

- *Op de site rust een dagvaarding van een gerechtsdeurwaarder ten aanzien van de bouwovertreedingen met een eis tot herstel in de oorspronkelijke staat.*
- *Het voorliggend dossier gaat uit van een regularisatie van deze onvergund aangelegde en gebouwde constructies waardoor de ordening van de site reeds gebeurd is. Echter de onvergunde constructies moeten in principe als onbestaande worden beschouwd zodat de totale bedrijfsordening op een logische manier kan bekeken worden.*
- *Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening en logische bedrijfsopbouw en –ontsluiting is het aangewezen de bedrijfsgebouwen te bundelen tot functionele samenhangende gehelen met een minimale impact op de aanwezige voorliggende bewoning. Het voorliggende druist totaal in tegen deze principes.*
- *De aanvragende bvba houdt op deze site 19 paarden waarvan 8 merries op een landbouwnuttige oppervlakte van 8,26ha. Het betreft dus geenszins een volwaardige fokkerij. Uit de voorliggende dossierstukken kan niet opgemaakt worden hoeveel veulens er jaarlijks worden gefokt. Er wordt eveneens geen bewijs geleverd van africhtactiviteiten.*
- *Aanvragers beschikken volgens de ingevulde vragenlijst over 704m² aan beschikbare stalling en berging, hetgeen ruimschoots zou moeten volstaan voor de 19 aanwezige paarden.*
- *De bvba ACOS events heeft in haar statuten in de eerste plaats de organisatie van evenementen staan en daarnaast ook fokkerij, africhterij, handel en paardenpension. Eén van de vennoten was coach van het Belgisch Jumpingteam en de andere zaakvoerder is jumpingruiter. Het betreft bijgevolg deels een sportstal. Op de site zijn 3 familiale arbeidskrachten deeltijds actief.*
- *Gelet op de aard en de ligging is er uit landbouwkundig standpunt overwegend bezwaar tegen de voorgestelde werken waarvan de ruimtelijke impact de draagkracht van de omgeving ruimschoots overstijgt en niet in verhouding staat tot de aanwezige beroepsmatige activiteiten.*

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 6 september 2013 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg weigert op 18 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert de beslissing als volgt:

“ ...

Openbaar onderzoek / Raadpleging eigenaars

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002 en 05/06/2009;

Overwegende dat er een aantal eigenaars van aanpalende percelen zich akkoord verklaarden met het ontwerp;

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd;

Overwegende dat er een bezwaarschrift werd ingediend;

1/De aanvrager is geen landbouwbedrijf.

De aanvragende bvba houdt op deze site 19 paarden op een landbouwnuttige opp van 8.26ha. Het betreft dus geenszins een volwaardige fokkerij.

De bvba heeft in haar statuten in de eerste plaats de organisatie van evenementen staan en daarnaast fokkerij, africhterij, handel en paardenpension. Een van de vennoten was coach van het Belgisch Jumpingteam en de andere zaakvoerder is jumpingruiter. Het betreft bijgevolg deels een sportstal.

Het bezwaar wordt weerhouden

2/Volgens de aanvrager bestaat de huidige paardenhouderij uit een woning met achtergelegen paardenstallen en buitenpiste, hetgeen onjuist is. De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen en bestemmingsvoorschriften. De (momenteel onvergunde) constructies en verhardingen sluiten niet aan bij de oorspronkelijke site, staan niet in verhouding tot de aanwezige activiteiten en zijn onaanvaardbare verhardingen van het agrarisch gebied die een normaal landbouwgebruik van de percelen hinderen.

Het bezwaar wordt weerhouden

3/Als het niet gaat om een effectief landbouwbedrijf moeten de stallingen voldoen aan de voorwaarden van de Omzendbrief van 25/01/2002 - R0/202/01.

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening en logische bedrijfsopbouw en -ontsluiting is het aangewezen de bedrijfsgebouwen te bundelen tot functionele samenhangende gehelen met een minimale impact op de aanwezige voorliggende bewoning. Het voorliggende dossier druist totaal in tegen deze principes.

Het bezwaar wordt weerhouden.

4/De gevoerde reliëfwijzigingen zijn vergunningsplichtig.

De terreinophogingen met steenpuin, zand en geotextiel zijn 'aanmerkelijke' reliëfwijzigingen en dus vergunningsplichtig.

Het bezwaar wordt weerhouden.

5/Voetweg nr. 104 werd met steenpuin en grind verhard. De oorspronkelijke voetweg is nu een private toegangsweg tot een bedrijf.

De aanleg en onderhoud van voetwegen behoort aan de gemeente en het is omwonenden niet toegelaten werkzaamheden uit te voeren aan een voetweg zonder toestemming van de gemeente.

Het plaatsen van onvergunde constructies naast de voetweg belemmeren het openbaar karakter van de voetweg.

Het bezwaar wordt weerhouden.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag betreft de regularisatie van het oprichten van een carport, het oprichten van een cafetaria, het aanleggen van een paardenpiste, het wijzigen van het reliëf, het oprichten van een schuilhok, het oprichten van een bergplaats met kippenhok, het oprichten van een paardenstal, het leggen van zonnepanelen op een deel van het dak, het oprichten van een paardenstal, het aanleggen van betonverharding en het wijzigen van het reliëf aan de zuidelijke paardenstal.

Achter de bestaande woning staat een loods. Tegen deze loods werd er een carport/garage/berging en cafetaria/presentatielokaal gebouwd.

Dit bijgebouw heeft een maximale hoogte van 3meter15.

Op het perceel nr. 191T zoals aangeduid op het plan werd er een paardenpiste aangelegd.

Deze piste heeft een lengte van 60meter en een breedte van 27,50meter.

Op dit perceel werden er ook reliëfwijzigingen uitgevoerd.

Achter deze piste werd er een schuilhok/berging/kippenhok opgericht. Dit bijgebouw heeft een maximale hoogte van 3meter05, heeft een lengte van 11meter en een breedte van 7meter55.

Op het perceel nr. 192P naast de bestaande boogloods is er een paardenstal opgericht met een maximale hoogte van 5meter76, een breedte van 18meter30 en een lengte van 21meter90.

*Op een gedeelte van het dak van de paardenstal zijn er zonnepanelen gelegd.
Er werd hier ook betonverharding aangelegd.
Er wordt een nieuwe mestvaal met een hoogte van 2meter, een breedte van 3meter en een lengte van 5meter.
Daarnaast wordt er een ondergrondse prefab betonnen citerne van 10000liter voorzien voor de opvang van mestsappen.
De mestvaal bestaat uit prefab betonpanelen in een grijze kleur.
Naast de paardenstal werd er een winterweide aangelegd met zand-gebroken steen met een oppervlakte van 1300m².
Er werden hiervoor ook reliëfwijzigingen aangebracht.*

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften en de ruimtelijke ordening

*Overwegende het ongunstig advies van Landbouw en Visserij van 16/07/2013;
Overwegende dat de aanvrager geen volwaardige landbouwer is (zie advies L en V);
Overwegende dat de (momenteel onvergunde) constructies en verhardingen onaanvaardbare verhardingen zijn van het agrarisch gebied;
Overwegende dat het voorliggende dossier totaal indruist tegen de principes van de goede ruimtelijke ordening.
Overwegende dat voetweg nr. 104 een openbare voetweg en geen private toegangsweg is;
Overwegende dat het voorliggende dossier uit gaat van de regularisatie van onvergunde aangelegde en gebouwde constructies en deze constructies als onbestaand beschouwd worden bij de beoordeling van de aanvraag;
Overwegende dat het ontwerp niet voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;*

Algemene conclusie

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.
Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.
..."*

2.

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 21 oktober 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 januari 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 21 januari 2014 beslist de verwerende partij op 23 januari 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen.

De Raad vernietigt de beslissing van 23 januari 2014 met het arrest van 4 oktober 2016 (nr. RvVb/A/1617/0122) en beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomen partij en dit binnen een vervalt termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest.

3.

Na het vernietigingsarrest van de Raad adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 25 januari 2017 opnieuw om het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

a) Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

b) Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de huidige geldende provinciale en gewestelijke verordeningen.

De voorzieningen voor recuperatie (3 citernes van in totaal 30.000l) van het hemelwater zijn weergegeven op de plannen. Verouderde ingevulde aanstijlijsten van 2013 bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag voorziet in het hergebruik van het hemelwater voor één toilet en een wasmachine. Er wordt niet gemotiveerd waarom er meer dan 10.000 liter aan citernes geplaatst worden. Er wordt niet maximaal ter plaatse geïnfiltreerd. De aanvraag beantwoordt hiermee niet geheel aan de doelstellingen van de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan niet in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in zowel een landelijk woongebied als een agrarisch gebied en gedeeltelijk ook in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De constructies die het onderwerp zijn van deze aanvraag zijn gelegen in een agrarisch gebied en in waardevol agrarisch gebied. De artikels 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf en eveneens para-agrarische bedrijven (artikel 11).

Bij landschappelijk waardevolle gebieden dient in de eerste plaats het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk bewaard te blijven en moet bijzondere aandacht worden besteed aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen of verbouwingen. Het doel is het landschap 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 gevaar brengen (artikel 15). Of de aanvraag kan vallen onder de paragraaf agrarische bedrijven maakt deel uit van de beoordeling.

d) In eerste instantie dient dus geoordeeld of de betrokken houderij nog onder de paragraaf agrarische bedrijven valt. De inrichting van een paardenhouderij kan namelijk onder bepaalde voorwaarden voldoen aan de bepalingen voor bijzondere inrichtingen die toelaatbaar zijn in het agrarisch gebied. Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, worden paardenhouderijen ondergebracht onder 'de bijzondere paragraaf agrarische bedrijven'. In de omzendbrief wordt dergelijke bedrijven als volgt verduidelijkt:

...

Begin 2017 kan de aanvrager voor 19 paarden (waarvan minimaal 8 merries) mutatiedocumenten voorleggen evenals het gebruik van ca. ha aan weides in de nabije omgeving van de stal. De paarden worden gehouden in functie van fokken en africhten tot meerwaardige sportpaarden. In het advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling wordt ook bevestigd dat het een paardenhouderij betreft, met een zeer ondergeschikte activiteit in het fokken. Er is bijgevolg geen planologische strijdigheid. Principieel kan dus geen bezwaar geopperd worden tegen het oprichten van een stalinfrastructuur.

e) De aanvraag betreft de regularisatie van het oprichten van een paardenstal, het aanleggen van een paardenpiste en een winterweide, het oprichten van een schuilhok met aanpalend een berging en kippenhok en het oprichten van een carport en presentatielokaal. Er werd ook een betonverharding en een kiezelverharding aangelegd. De paardenstal omvat zeven paardenboxen, drie open loopboxen en een opslag- en werkplaats.

f) De nieuwe stallingen vertonen geen ruimtelijke samenhang en staan versnipperd ingeplant op het terrein. De aanvrager verklaart dat het nieuwe stalgebouw werd gebundeld met de bestaande boogloods. Deze boogloods staat op een terrein dat later werd aangekocht en staat volledig los van de woning met loods. De boogloods en de te regulariseren stal worden fysiek van het eigen goed gescheiden door de aanwezigheid van de tussenliggende woning nr. 36 en de voetweg nr 104. Gezien de geïsoleerde ligging van de boogloods, was het dus niet wenselijk dat deze werd behouden en gebruikt ten dienste van de paardenhouderij, laat staan nieuwe stallingen er aan te koppelen.

De boogloods werd in 1981 immers niet vergund in functie van het huidige bedrijf. Ze werd destijds aangevraagd door de bewoners van de voorliggende woning nr 34. De ruimtelijke motivatie voor de ligging ervan staat bijgevolg los van de ligging van het huidige bedrijf. Het oprichten van een bijkomende paardenstal vlakbij een vergund gebouw, dat op zijn beurt niet op een voor het bedrijf goede plaats ingeplant staat, leidt wel tot een zekere bundeling van die 2 gebouwen maar kan onmogelijk leiden tot een ruimtelijk aanvaardbare bundeling van alle voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen/infrastructuren.

Er is geen enkele inspanning geleverd om de gebouwen en constructies enigszins te bundelen bij en achter de eigen woning en zo de negatieve impact op het agrarisch gebied te minimaliseren. Een dergelijk versnipperd grondgebruik wordt nergens in het agrarisch gebied toegestaan, ook niet voor zone-eigen functies. De noodzaak tot bundeling van alle gebouwen achter de eigen woning, voor zover de draagkracht van de site en de omgeving dit ter plaatse zouden toelaten, noopt des te meer nu de boogloods en de paardenstal gelegen zijn in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Ten zuiden van de voetweg gaat het om een landschap bestaande uit weiden en bosjes. Het reikt tot aan de Leuvensestraat. De stal maakt nog deel uit van de bebouwde strook die het woonlint

kenmerkt in de omliggende open ruimte. Er wordt met de oprichting van de stal geen open landschap aangesneden. De gaafheid en de schoonheid van het landschap worden niet aangetast. Niettegenstaande dat de paardenstal op de huidige locatie slechts beperkt zichtbaar is vanaf de Balkenstraat en de Leuvensestraat, moet er de voorkeur aan gegeven worden om de gebouwen in de eerste plaats zo veel mogelijk buiten het landschappelijk waardevol agrarische gebied op te richten.

Verder heeft het spreiden van de gebouwen ook nog tot gevolg dat er zeer omvangrijke verhardingen nodig zijn om alle gebouwen met elkaar te verbinden. Daar waar er een toegang tot het bedrijf links van de eigen woning is, wordt de voetweg nr. 104 als centrale toegang benut. Hiertoe werd het tracé van de weg verhard met steenpuin en zand. Op de luchtfoto's is te zien hoe de voetweg sinds 2007 veranderde. Langs de Leuvensestraat is nog te zien dat het oorspronkelijk om een klein karrenspoor op een grasberm betrof. De voetweg wordt gebruikt en beheerd als zijnde een private weg, wat juridisch zeker niet het geval is.

De zone achter de woning nr. 36 wordt als parking gebruikt. Er worden ook grote vrachtwagens geparkeerd. Deze activiteit behoort niet tot een normale activiteit die men kan verwachten binnen een agrarisch gebied, vlak achter de tuin van burens. Ook ligt hier een doorgang voor gemotoriseerd verkeer naar de eigen stalling achter de woning. De eigen stalling is al langs de huiskavel bereikbaar zodat deze parking en verbindingsweg overbodig zijn en ruimtelijk niet aanvaardbaar.

g) Inzake de overige constructies dient teruggegrepen naar de toelichting inzake paardenhouderijen. Afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, kunnen ook de bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, binnen- of buitenpiste, enz. opgericht worden. Voor deze inrichtingen werd in de omzendbrief niet verder gedefinieerd welke omvang van de activiteit juist wordt verwacht. In deze is het advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling doorslaggevend.

Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant bracht op 16 juli 2013 echter een ongunstig advies uit met betrekking tot de ligging in agrarisch gebied. Er wordt geoordeeld dat de verhardingen en de constructies niet in verhouding staan tot de aanwezige activiteiten. Het betreft namelijk geen volwaardige fokkerij en er wordt geen bewijs geleverd van africhtactiviteiten. Er worden ook geen boekhoudkundige gegevens voorgelegd en in het beroepsschrift haalt de aanvrager zelf aan dat de paardenhouderij anno 2013 nog in de opstartfase is. Feit is dat de noodzaak zowel in 2013 als in 2017 van een zeer grote zandpiste en winterweide niet is aangetoond. Het presentatielokaal kan evenmin verantwoord worden vanuit de fok- of africhtingsactiviteiten, gezien de beperkte omvang van deze activiteiten. Het is ook geen duurzaam gebouw en het ligt afgezonderd achter de piste. Ter plaatse is vast te stellen dat dit gebouwtje vlak achter de piste begin 2017 al verwijderd werd maar dat er een nieuw hok in de weide werd opgericht korter bij het achterliggende bos. Het gaat hier niet om een geïsoleerd gelegen weide. De stallen op de eigen huiskavel zijn vlakbij.

De beoogde infrastructuur is buiten verhouding tot de aangetoonde activiteiten. Daarnaast is de reeds zeer versnipperde inplanting van de gebouwen en infrastructuur geen goede basis voor verdere ontwikkelingen. Latere, eventuele uitbreidingen zullen de versnippering enkel versterken en de impact op het agrarisch gebied te verzwaren. De gebouwen en andere infrastructuren werden ad hoc opgericht daar waar terrein en grond in de omgeving van de woning verworven konden worden. De oprichting van de beoogde paardenhouderij,

wat ook de omvang ervan is, gebeurt niet aan de hand van een ruimtelijke verantwoorde inplanting.

h) In bijkomende orde wordt ook aangehaald dat de voorgestelde perceelsinrichting ruimtelijk onaanvaardbaar is. Zowel de piste, de winterweide als de verhardingen zijn zeer kort tegen de perceelgrenzen aangelegd, wat de rust en privacy van de tuinzone van de omliggende woningen kan verstoren. Door het uitspreiden van de paardeninfrastructuur is er ook stof- en geurhinder. De zandpiste grenst aan de tuinzone van de woning nr. 42 en de paardenstal grenst aan de tuin van de woningen nr. 36 en 30, maar deze laatste is een zonevreemde woning. Uiteraard mag er van de bewoners van een landelijk woonlint een zekere tolerantie verwacht worden aangaande de activiteiten die uitgaan van het landbouwgebied, doch hier gaat het om onvergunde gebouwen/verhardingen waarbij de ruimtelijke integratie niet positief beoordeeld kan worden. Er is aldus weinig inspanning gedaan om bij de inplanting van de paardenhouderij de hinder naar de omliggende woningen te beperken.

Conclusie

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

- er is niet geheel voldaan aan de doelstellingen van de geldende hemelwaterverordeningen,*
- de aangetoonde fok- en africhtingsactiviteiten op de site zijn te beperkt om alle infrastructuur die op het terrein werd voorzien te verantwoorden,*
- de gebouwen en de andere infrastructuren werden adhoc opgericht daar waar terrein en grond in de omgeving van de woning verworven konden worden, ze zijn op een weinig compacte manier over de terreinen verspreid zodat er een doorgedreven versnippering en verharding van het agrarische gebied wordt doorgevoerd, de paardenstal staat wel kort bij de boogloods ingeplant maar het bedrijf wordt in twee gedeeld door de buurtweg en de tussenliggende woning met tuin,*
- er werd geen inspanning gedaan om het landschappelijk waardevol agrarisch gebied te vrijwaren van bijkomende bebouwing;*
- de voorgestelde perceelsinrichting is ruimtelijk onaanvaardbaar, er is weinig inspanning gedaan om de hinder naar de omliggende woningen te beperken*

...

Na de nieuwe hoorzitting van 31 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 februari 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

a) Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De gronden zijn niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

b) Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de huidige geldende provinciale en gewestelijke verordeningen.

De voorzieningen voor recuperatie van het hemelwater, anno 2013, zijn weergegeven op de plannen. Het gaat om 2 citernes van elk 10.000l voor het hemelwater komende van de daken van de nieuwe paardenstal. Bij het presentatielokaal en de carport (gelegen achter de vergunde loods op de huiskavel) wordt een citerne van 5000l voorzien. Bij het schuilhok achter de looppiste (ondertussen reeds verwijderd) wordt eveneens een citerne van 5000l voorzien. Verouderde ingevulde aanstijplijsten van 2013 bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag voorziet in het kader van de toenmalige regelgeving, in het hergebruik van het hemelwater voor één toilet en een wasmachine.

Vandaag zijn de nieuwe provinciale verordening inzake hemelwater komende van verharde oppervlakten en de gewestelijke verordening inzake hemelwater komende van dakvlakken van toepassing. De verhardingen moeten steeds tot een minimum herleid worden of zijn maximaal waterdoorlatend. Voor de resterende verhardingen en de dakoppervlakken dient er maximaal ter plaatse te worden geïnfiltreerd.

De paardenstal heeft een dakoppervlakte van ca. 350m². Het gebouw is te groot om al het hemelwater ter plaatse te laten infiltreren, zoals dat wel het geval is bij de naastgelegen vergunde boogloods. Volgens de huidige gewestelijke hemelwaterverordening moet het hemelwater dan opgevangen worden in een citerne van minstens 50l per m² dakoppervlakte (350m² x 50l = 17.500l) met een maximaal van 10 000 liter en moet er minimaal 1 aftappunt voorzien worden (inclusief pompinstallatie voor het hergebruik). Deze hemelwaterput moet dan weer aangesloten worden op een voldoende gedimensioneerde infiltratievoorziening.

De uitbouw vooraan de stal heeft een dakoppervlakte van 39,8m² en ter plaatse is vast te stellen dat het niet voorzien is van hemelwaterafvoergoten. Er kan van uitgegaan worden dat het ter plaatse afwatert. Dit kan enkel aangenomen worden als vlak voor het gebouw, waar de dakdrop valt, enkel nog maar betonnen grasdallen of helemaal geen verhardingen aanwezig zijn.

Het schuilhok achter de piste (inclusief een open berging voor brandhout en een kippenhok) werd ondertussen al verwijderd zodat de plaatsing van de bijhorende hemelwaterput van 5.000l niet meer relevant is.

De carport heeft een dakoppervlakte van minder dan 40m² en de afwatering gebeurt in de bestaande hemelwaterafvoergoot van de vergunde stal op de huiskavel. Het presentatielokaal (zadelruimte) heeft een oppervlakte van ca. 40m² en kan ter plaatse afwateren naar de looppiste. Een hemelwaterput hoeft dus niet bij deze constructies tenzij de hemelwaterput van de vergunde stal onvoldoende gedimensioneerd is om het extra water van de carport op te vangen.

De asfaltverharding tussen de carport en de parking achter de kavel met huisnr. 36 is niet strikt noodzakelijk. Ze moet in waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden.

De asfaltverharding langs de andere kant van de carport en de vergunde stal, gelegen langs de zijdelingse perceelsgrens met de huiskavel van derde (in totaal meer dan 50m lang), moet vanaf de vergunde stal tot aan de looppiste, dit is het niet strikt noodzakelijke deel voor toegang tot de huiskavel in waterdoorlatende materialen aangelegd worden. Immers is het ter plaatse kunnen afwateren in voldoende brede groene randen rondom de verharding, gezien de perceelsbezetting, de korte afstanden tot de perceelsgrens en de aansluiting van de verharding op gebouwen, niet mogelijk.

Indien met de geformuleerde opmerkingen en voorwaarden rekening wordt gehouden beantwoordt de aanvraag hiermee aan de doelstellingen van de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in zowel een landelijk woongebied als een agrarisch gebied en gedeeltelijk ook in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De constructies die het onderwerp zijn van deze aanvraag zijn gelegen in een agrarisch gebied en in waardevol agrarisch gebied. De artikels 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

...

d) In eerste instantie dient dus geoordeeld of de betrokken houderij nog onder de para-agrarische bedrijven valt. De inrichting van een paardenhouderij kan namelijk onder bepaalde voorwaarden voldoen aan de bepalingen voor bijzondere inrichtingen die toelaatbaar zijn in het agrarisch gebied.

Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, worden paardenhouderijen ondergebracht onder de bijzondere para-agrarische bedrijven. In de omzendbrief worden dergelijke bedrijven als volgt verduidelijkt:

'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, zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manege, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen, enz. Stallen en andere constructies zijn maar toegelaten voor zover de paardenhouderij over een in verhouding tot het aantal paarden staande voldoende oppervlakte aan loopweiden in eigendom of in pacht heeft.'

Begin 2017 kan de aanvrager voor 19 paarden (waarvan minimaal 8 merries) mutatiedocumenten voorleggen evenals het gebruik van ca. 8,4 ha aan weides in de nabije omgeving van de stal. De paarden worden gehouden in functie van het fokken en het africhten tot meerwaardige sportpaarden. In het advies van Duurzame Landbouwonwikkeling wordt ook bevestigd dat het een paardenhouderij betreft, met een zeer ondergeschikte activiteit in het fokken. Er is bijgevolg geen planologische strijdigheid. Principieel kan dus geen bezwaar geopperd worden tegen het oprichten van een stalling en de bijhorende paardeninfrastructuur.

e) In de vergunning van de deputatie van 23 januari 2014 werden volgende voorwaarden opgelegd:

- “- het schuilhok, de berging en het kippenhok, aan de oostzijde van de piste, moeten verwijderd worden;*
- de verhardingen, zoals aangeduid op de plannen, moeten uitgevoerd worden in betonnen grastegels;*
- de piste moet aangepast worden en er dient ten opzichte van de linker zijdelingse perceelsgrens een groene bufferzone van minimum 3m voorzien worden;*
- achter het nieuwe stalgebouw moet een haag van minimum 1,5m hoog voorzien worden, zoals aangeduid op de plannen;*

- de haag en de aanplantingen in de bufferzone naast de piste moeten tijdens het eerstvolgende plaatseizoen na het verlenen van de vergunning, worden aangeplant en hierbij moet gebruik gemaakt worden van streekeigen soorten;
- het presentatielokaal moet omgevormd worden naar een zadel- en dekenruimte en mag enkel als bergruimte gebruikt worden."

Ondertussen werd aan al deze voorwaarden voldaan. Niettemin moet de aanvraag vandaag opnieuw in zijn geheel beoordeeld worden. Gezien de vergunning met deze voorwaarden vernietigd werd, moeten ook de aangebrachte wijzigingen, voor zover het geen slopingen betreffen, ook opnieuw ruimtelijk beoordeeld worden.

Het betreft vandaag de regularisatie van het oprichten van een paardenstal, het aanleggen van een paardenpiste, een winterweide, een carport en een presentatielokaal dat omgevormd zal worden tot zadel- en dekenruimte, evenals het aanleggen van asfalt- en andere verhardingen, steengruis/kiezelverhardingen en betonnen grastegels.

f) De nieuwe stal telt 7 gesloten en 3 open boxen. Samen met de bestaande stal kan de omvang van deze nieuwe stal verantwoord worden in functie van 19 paarden.

Inzake de overige constructies dient teruggegrepen te worden naar de toelichting inzake paardenhouderijen. Voor deze inrichtingen wordt er in de omzendbrief niet veel gedefinieerd. Afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, kunnen ook de bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, binnen- of buitenpiste, enz... opgericht worden.

De beoogde berging (carport) en de zadelruimte (voormalig presentatielokaal), elk 40m² groot, zijn eerder beperkt in omvang. Het betreffen ook basisfuncties inherent verbonden aan het houden van paarden. Voor 19 paarden kan ook een bijhorende loop piste aanvaard worden evenals een winterweide aansluitend op beide stallen. De gevraagde infrastructuur staat in verhouding tot het aantal paarden. Zoals gesteld door de aanvrager gaat het niet om het geven van rijlessen maar over het dagelijks gebruik voor de eigen paarden. De activiteiten betreffen dan ook het fokken en africhten van springpaarden. Het volledig uitzetten van een parcours vraagt een piste van minimale omvang.

De omvang van het geheel aan beoogde infrastructuur (overdekte en niet overdekte infrastructuur) kan aanvaard worden in functie van de omvang van de paardenhouderij (19 paarden). Er dient nog onderzocht te worden of de gekozen inplanting voor deze constructies ruimtelijk aanvaardbaar is.

g) Zoals gesteld door de aanvrager op de hoorzitting worden de beoogde gebouwen van de paardenhouderij maximaal gebundeld bij de voorliggende bebouwing. De bestaande vergunde stal sluit al aan bij de eigen woning. De carport en de zadelruimte worden tegen de bestaande stal opgetrokken zodat het concept van de maximale bundeling behouden blijft.

De boogloods werd in 1981 vergund bij de voorliggende woning nr. 34. De nieuwe paardenstal wordt direct na de boogloods opgericht. Ook hier wordt er maximaal gebundeld, zij het bij een andere voorliggende woning. Hiermee blijven alle overdekte constructies zo kort mogelijk georiënteerd op de voorliggende weg. Er kan bijgevolg niet gesteld worden dat de inplanting een overdreven diepe insnijding in het agrarisch landschap vormt nu al de gebouwen gelegen zijn binnen de strook van de ter plaatse

aanwezige lintbebouwing. Een bundeling van alle gewenste infrastructuur enkel achter de eigen huiskavel, houdt een veel diepere insnijding in het landschap in.

Achter de overdekte constructies en aansluitend ermee worden de looppiste en de winterweide opgericht. Het betreffen twee functies die visueel weinig impact hebben omdat het geen overdekte constructies zijn. Ze hebben geen bouwvolume. Ze vormen de overgang naar het achterliggende landbouwgebied. Het para-agrarisch gebruik van deze gronden kan in de toekomst mits kleine ingrepen ook terug omgezet worden. Verder vormen deze twee buitenruimtes voor paarden de verbindende schakel voor het bedrijf dat doorsneden wordt door de voetweg. Deze laatste is geen eigendom van de aanvragers en wordt al zeker niet geïncorporeerd in het bedrijf. Door de weide en de looppiste wordt het bedrijf gebundeld opgesteld zowel rond de voetweg als geheel gelegen binnen de reeds bestaande strook van verlinting.

Om een te diepe insnijding te voorkomen dienen de laagwaardige constructies achter de looppiste te worden verwijderd. Ze werden reeds gesloopt naar aanleiding van de vorige verleende vergunning.

h) Daarnaast werden er voor de aanleg van zowel de looppiste als de winterweide ophogingen gerealiseerd.

Ter plaatse is te zien dat de winterweide hoger gelegen is dan de voetweg nr. 104. Aan het dossier werden ook foto's toegevoegd van vlak na de ophoging waarop deze duidelijk zichtbaar zijn. Reliëfwijzigingen, of het nu om 40cm, dan wel om 60cm of gewoon een 'beperkte' ophoging betreft, in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, moeten steeds vermeden worden, minstens beperkt tot het strikt noodzakelijke. De ophoging gebeurde minstens met zwarte grond en werd nadien ingezaaid. De ophoging grenst tot tegen de voetweg en is goed zichtbaar. Principeel kan niet ingestemd worden met het ophogen van (paarden)weides. Door het her en der ophogen van paardenweiden in het Vlaamse landschap wordt de visuele samenhang van de agrarische gebieden aangetast en worden de bestaande afwateringstrajecten en de infiltratiemogelijkheden voor het hemelwater verstoord. Het gebruik van de grond als paardenwinterweide kan aanvaard worden maar de grondophogingen niet.

Voor de aanleg van de looppiste achter de huiskavel, werden eveneens ophogingen uitgevoerd. De aanvrager betwist dit niet. De piste is aangelegd op een bed van gewassen steenslag van 5cm als drainage met daarbovenop ca. 15cm wit pistezand. De looppiste werd omboord met gerecupereerde treinbiels. De ophoging stemt grosso modo overeen met de dikte van de treinbiels. Aan het dossier werden foto's toegevoegd die dat ook verduidelijken. De piste werd met ca. 20cm opgehoogd. Verder werd de looppiste al met 3m opgeschoven van de eigendomsgrens met de verzoeker (derde) door de aanleg van 3m breed groenscherm. Met de aanleg van een haag rond de piste zijn de treinbiels en de ophoging visueel nauwelijks zichtbaar. Ze grenst ook niet aan de voetweg. Een looppiste wordt intensiever gebruikt dan een weide en vergt een zanderige bodem.

Hier gaat het om een ophoging gelegen buiten het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Vanuit ruimtelijk standpunt is deze beperkte ophoging ruimtelijk aanvaardbaar.

i) In het verleden werden al verschillende verhardingen aangelegd, deels waterdoorlatend en deels niet waterdoorlatend.

De zone achter de woning nr. 36 wordt als parking gebruikt. Ze was eerst uitgevoerd in gebroken steenpuin/kiezel en nadien werd ze heraangelegd in betonnen grasdallen. Er worden ook grote vrachtwagens geparkeerd. Hoewel het parkeren van vrachtwagens of meerdere personenwagens niet tot een normale activiteit behoort die men kan verwachten binnen een agrarisch gebied, vlak achter de tuin van burens, kan het parkeren van enkel de eigen vrachtwagen, deel uitmakend van de paardenhouderij, aanvaard worden. Ook ligt hier een geasfalteerde doorgang voor gemotoriseerd verkeer naar de eigen stalling achter de woning. De eigen stalling is al langs de huiskavel bereikbaar zodat deze geasfalteerde verbindingsweg overbodig is en ruimtelijk niet aanvaardbaar, minstens moeten deze niet waterdoorlatende verhardingen vervangen worden door betonnen grasdallen.

Ook de toegang tot de paardenstal op de eigen huiskavel en de loop piste, gelegen langs de zijdelingse perceelsgrens en volledig uitgevoerd in een niet waterdoorlatende verharding over een lengte van meer dan 50m, is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Het eerste deel wordt aangewend als toegang tot de huiskavel en de garage (ondergebracht in de paardenstal met toegang in de gevel gericht naar de woning). Dit deel staat in functie van de huiskavelactiviteiten en kan in een niet waterdoorlatende verharding aanvaard worden. Het achterste deel staat in functie van de paardenactiviteiten gelegen in het agrarisch gebied. Deze verharding is niet strikt noodzakelijk en kan door haar omvang, de korte ligging nabij de perceelsgrens en de gebouwen, niet ter plaatse afwateren. Ze moet bijgevolg in waterdoorlatende betonnen grasdallen worden uitgevoerd.

j) In bijkomende orde wordt ook aangehaald dat het wenselijk is om een voldoende buffer te voorzien rond de paardenhouderij om de hinder naar de omliggende woningen te beperken. In het kader van de vorige vergunning werd de loop piste al aangepast, zodat er ten opzichte van het linker aanpalend perceel een groene bufferzone van 3m breed gecreëerd werd. Daarnaast is er ook al een haag rond de loop piste en langs de perceelsgrens achter de nieuwe paardenstal, zoals aangeduid op de plannen, aangeplant. Op deze manier wordt er voldoende buffering voorzien ten opzichte van de aanpalende percelen en woningen.

k) Ten slotte moet nog nagegaan worden, rekening houdende met de reeds gestelde opmerkingen en eventuele op te nemen voorwaarden, of de schoonheidswaarde van het landschap geschonden wordt. Enkel de nieuwe paardenstal en de bijhorende winterweide zijn gelegen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De nabijgelegen straten Balkenstraat, Schoonstraat, Bunderweg, Stokstraat en in mindere mate ook de Leuvenstraat en het Molenbeekplein, zijn allemaal straten die gekenmerkt worden door zonevreemde residentiële verlinting. Dit afgelegen fijnmazig stratenpatroon strekt zich uit over zowel het grondgebied van Kampenhout als dat van Kortenberg. Enkel de huisnummers 34 tot en met 64 langs de Balkenstraat zijn gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Hiertoe behoren de voorliggende woonhuizen waarop de infrastructuur van de paardenhouderij aansluit.

Ten noorden van de voetweg nr. 104 zijn de gronden gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin. Aan de zuidzijde van de voetweg betreft het een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Aan de overzijde van de Balkenstraat, op grondgebied Kampenhout betreft het ook een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit gebied ligt geheel afgezonderd van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied waartoe de nieuwe stalling behoort omdat het gebied doormidden wordt gesneden door de sterke (deels zonevreemde) verlinting langs de Balkenstraat. Bijgevolg is het enkel relevant te kijken naar het landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat in het noorden begrensd wordt door de

voetweg, in het oosten door de Leuvenstraat en in het westen door de Weesbeek die gelijkloopt met de Balkenstraat.

Het gaat hier niet om een gaaf en open landschappelijk waardevol gebied. Het gebied is versnipperd bebouwd met meerdere zonevreemde woningen (huisnummers 4 tot 19 langs de Balkenstraat) met bijgebouwen en enkele verspreid opgestelde schuilhokken. Verder komen er ook enkele bosfragmenten voor. Het gebied wordt bijgevolg van oudsher gekenmerkt door landelijke bebouwing en beperkte doorzichten.

Visueel-ruimtelijk is er op het terrein geen verschil of onderscheid in de landschapsbeleving tussen het agrarische gebied ten noorden van de voetweg en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied ten zuiden van de voetweg. De boogloods betreft een vergunde constructie die slechts beperkt opvalt in het landschap. De paardenstal sluit daar op aan. Het gaat niet om een nieuwe solitaire inplanting te midden van het gebied. De boogloods en de nieuwe stalling staan zelfs helemaal aan de rand van dit gebied, volledig aansluitend op de aanwezige lintbebouwing. Bijgevolg worden de bestaande vrije zichten, die sowieso beperkt aanwezig zijn, niet aangetast. De aanplant van een haag heeft niet als doel om het zicht op de constructies geheel af te blokken. Het gaat om een landschappelijke inkleding die overeenstemt met de landelijke kenmerken van het gebied en die bedoeld is om een zekere inkleding te waarborgen ten aanzien van slechts enkele naburige percelen, zodat de visuele impact vanaf de aangrenzende tuinzones wordt gemilderd. Ook met de aanwezigheid van de haag wijzigt er niets aan de bestaande zichten zowel vanaf de Balkenstraat als vanaf de Leuvenstraat op de boogloods en de nieuwe stalling. Evenmin zijn er cultuurhistorische elementen of bijzondere natuurwaarden in de nabije omgeving aanwezig die zouden kunnen wegen op de beoordeling. De winterweide betreft een inrichting zonder volume of verhardingen en heeft geheel geen negatieve impact op de landschapswaarde.

Bijgevolg heeft het oprichten van de nieuwe stalling geen negatieve invloed op de belevingswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De schoonheidswaarde van het gebied wordt niet aangetast.

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

- een paardenhouderij is een para-agrarische functie en is bijgevolg niet strijdig met de gewestplanvoorschriften van het agrarisch gebied;
- de aangetoonde fok- en africhtingsactiviteiten (19 paarden) zijn voldoende in omvang om alle infrastructuur die op het terrein werd voorzien, te verantwoorden; de gebouwen en de andere infrastructuren worden gebundeld opgesteld bij verschillende voorliggende woningen uit het woonlint en hun bijhorende reeds bestaande en vergunde (paardenstal op eigenhuiskavel en boogloods) bijgebouwen; de insnijding in het landschap is hierdoor gering;
- de bijzondere landschapswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt niet aangetast; het gebied wordt al van oudsher gekenmerkt door bebouwing, het is geen open en gaaf gebied; de nieuwe stalling ligt aan de rand van het gebied en volledig binnen de bebouwing van het plaatselijke woonlint, het betreft geen nieuwe solitaire inplanting;
- de winterweide betreft een inrichting zonder volume noch verhardingen en heeft geheel geen negatieve impact op de landschapswaarde;
- als overgang (afbouw) naar het achterliggende landbouwgebied worden achter de overdekte constructies de winterweide en de loop piste aangebracht;

- *hoewel de paardenhouderij gelegen is aan beide zijden van de voetweg, blijven het gebruik en het statuut van de voetweg gevrijwaard;*
 - *de voorgestelde perceelsinrichting en -verharding zijn ruimtelijk aanvaardbaar, mits rekening wordt gehouden met de opmerkingen uit de beoordeling; deze opmerkingen worden vertaald in specifieke voorwaarden gekoppeld aan de vergunning; de mogelijke visuele hinder voor de omwonenden is, mits het respecteren van de voorwaarden, aanvaardbaar;*
 - *anders dan het gebruik, kan de ophoging van de winterweide ruimtelijk niet aanvaard worden; de ophoging van de winterweide moet ongedaan gemaakt worden.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in een eerste middel de schending aan van het gewestplan Leuven, de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 11 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

De verzoekende partijen zetten in een eerste onderdeel het volgende uiteen:

“ ...

Er werd door de Deputatie Vlaams-Brabant geen behoorlijk onderzoek gevoerd naar de vraag of het zogenaamde “bedrijf” van de aanvragers effectief gericht is op landbouwactiviteit, dan wel voornamelijk een recreatief doel nastreeft, zowel voor de aanvrager zelf als voor derden.

Er wordt enkel verwezen naar de zogenaamde “mutatiedocumenten” voor 19 paarden, waarvan minimaal 8 merries, die destijds door de aanvragers werden voorgelegd, maar inmiddels jarenlang achterhaald zijn.

Er dient trouwens op gewezen te worden dat ingevolge het K.B. van 26-09-2013 mutatiedocumenten niet meer worden afgegeven en dat deze documenten vervangen zijn door een “bevestiging van encoding” van de paardachtige in de centrale databank”.

In ieder geval bewijzen “paspoorten” van paarden niet wie de eigenaar is van het paard.

Ook een pensionstal kan in het bezit zijn van bepaalde documenten betreffende de paarden die zich in de stallen bevinden, dit met het oog op bezoek door de dierenarts ed.

Ondanks het feit dat het inmiddels reeds 4 jaar geleden is dat de aanvrager aan maatschappelijk doel gewijzigd heeft in “het fokken van inheemse grote zoogdieren waaronder paardachtigen, het uitbaten van een paardenfokkerij en het africhten van eigen paarden en paarden van derden” wordt geenszins aangetoond wat er van deze doelstellingen na 4 jaar gerealiseerd is.

Voorafgaand aan de bestreden beslissing werd op 31-01-2017 een hoorzitting gehouden door de Deputatie, waarbij de raadsman van de aanvragers gehoord werd.

Er werd geen enkele bijkomende uitleg verschaft over de activiteiten van de aanvragers op heden, noch werd er bewijsmateriaal over de uitbating van het bedrijf, zoals boekhoudkundige of veterinaire bewijsstukken bijgebracht.

Volgens de aanvraag zou de infrastructuur worden gebruikt voor het fokken van paarden en het opleiden van deze paarden tot “meerwaardige sportpaarden”.

Deze activiteiten vallen onder de noemer ‘stoeterij’.

De aanvragers tonen hoegenaamd niet aan dat zij een stoeterij bezitten, waarbij merries van hun stal drachtig worden, veulens krijgen en de veulens na een vorming tot meerwaardig sportpaard verkocht worden aan de liefhebbers van de paardensport of aan paardenhandelaren.

Mochten de aanvragers meerwaardige sportpaarden voortgebracht door hun stallen aan paardenhandelaren verkopen, dan zouden zij hier uiteraard vol trots de verkoopcontracten van voorleggen.

Zoals hoger uiteengezet levert het zogenaamde bedrijf van de aanvragers alleen maar verliezen op en verschaft het geen inkomen aan het gezin.

Het gezin van de aanvragers leeft kennelijk van andere beroepsinkomsten dan de inkomsten uit de paardenhouderij, waar de familie Somers alleen maar geld moet inpompen.

Wanneer de familie Somers had moeten leven van dit zogenaamde bedrijf, dan had men het al lang moeten stopzetten wegens het jaar na jaar opstapelen van verliezen.

De afwezigheid van kwalificaties en opleidingen in hoofde van de uitbaters van het bedrijf van de aanvragers verklaart wellicht ook het gebrek aan financiële resultaten.

De vader Lucien SOMERS was destijds een zeer bekende figuur in de paardensport, mede organisator van de jaarlijkse kerstjumping te MECHELEN, maar is reeds lang op pensioen en wat betreft de dochter Kathleen Somers en haar echtgenoot, die huisschilder is van beroep, is geenszins duidelijk welke kwalificaties voor het uitbaten van een paardenfokkerij of stoeterij zij hebben.

13.

In de bestreden beslissing wordt niet gemotiveerd waarom voorbijgegaan wordt aan het negatieve advies van Landbouw en Visserij d.d. 16/07/2013 waarin vermeld wordt: ...

Verwerende partij tracht aan het negatieve advies een inhoud te geven die er niet in te vinden is door te stellen dat in het advies van Duurzame Landbouwonontwikkeling zou worden

bevestigd dat het “een paardenhouderij betreft, met een zeer ondergeschikte activiteit in het fokken.”

Bijgevolg zou er volgens de Deputatie geen planologische strijdigheid zijn.

Uit de bewoordingen van het advies blijkt nochtans dat er geen sprake is van effectieve landbouwactiviteit en dat de aanvraag op geen enkele wijze voldoet aan de criteria voor nieuwe inplantingen in agrarisch gebied vooropgesteld door Landbouw en Visserij.

Er wordt op geen enkele wijze door verwerende partij gemotiveerd waarom zij dit advies naast zich neerlegt en er worden geen eigen redengevingen voor in de plaats gesteld.

In het arrest van Uw Raad van 04-10-2016 werd de verwerende partij er reeds aan herinnerd dat de vergunningverlenende overheid bijzondere aandacht dient te besteden aan de motiveringsplicht wanneer negatieve adviezen gepasseerd worden.

...

Vooraf in de context dat de zaak reeds beoordeeld werd door Uw Raad die de motivering van de eerste beslissing onvoldoende achtte, waarbij erop gewezen werd dat de motivering pertinent en in rechte juist dient te zijn, moet geconcludeerd worden dat in de bestreden beslissing niet wordt voldaan aan de formele motiveringsplicht, onder meer doordat de vergunningverlenende overheid niet motiveert waarom het bedrijf van de aanvragers wel als een volwaardige fokkerij zou moeten worden beschouwd, in weerwil van de conclusie die werd getrokken door de bevoegde adviserende overheid.

...”

1.2

De verzoekende partijen zetten in een tweede onderdeel het volgende uiteen:

“ ...

In de bestreden beslissing wordt volledig voorbijgegaan aan het criterium van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit betreffende de noodzakelijkheid van gebouwen voor het bedrijf.

De bestreden beslissing komt niet verder dan te poneren dat de paardenstal en de overige constructies ‘verantwoord worden in functie van 19 paarden’, zonder dat de werkelijke noodzaak van de voornoemde infrastructuur terdege onderzocht wordt en getoetst wordt aan het noodzakelijkheids criterium van artikel 11.4.1.

De aanvraag behelst een paardenstal van 25,62 m breed en 21,30 m diep.

Naast de paardenstallen voorziet de aanvraag een mestvaalt en een winterweide met een oppervlakte van 1300 m².

Pal naast de tuin van verzoekers voorziet de aanvraag ook een paardenpiste met een oppervlakte van niet minder dan 1650 m².

Landbouw en Visserij adviseerde op 16/07/2013 reeds negatief wat betreft de noodzaak van de aangevraagde infrastructuur, maar ook in het advies van de Provinciale Stedenbouwkundige ambtenaar van 25-01-2017 wordt gesteld dat de noodzaak van de stallingen en verhardingen geenszins aangetoond is.

...

De verwerende partij heeft door de motivering in de bestreden beslissing niet alleen artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit geschonden door de aangevraagde gebouwen en constructies niet te toetsen aan het noodzakelijkheids criterium, maar ook de beginselen van zorgvuldigheid en redelijkheid werden geschonden.

...”

1.3

De verzoekende partijen zetten in een derde onderdeel het volgende uiteen:

“ ...

16.

Verwerende partij heeft de aanvraag niet zorgvuldig getoetst aan het criterium dat in agrarische gebieden met landschappelijk waardevol karakter enkel nieuwe inplantingen toegelaten zijn wanneer het landschappelijk karakter niet aangetast wordt.

In landschappelijk waardevolle gebieden dient het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk bewaard te blijven en moet bijzondere aandacht worden besteed aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen of verbouwingen.

Het doel is het landschap beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, echter enkel voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De verplichting voor de vergunnende overheid de aanvraag gewetensvol en zorgvuldig te onderzoeken werd in casu niet nageleefd en de motivering over het landschappelijk waardevol karakter van het perceel waarin de aangevraagde stallingen zijn gelegen is onjuist.

Volgens de bestreden beslissing zouden de Balkenstraat, Schoonstraat, Bunderweg, Stokstraat en in mindere mate ook de Leuvenstraat en het Molenbeekplein allemaal straten zijn die gekenmerkt worden door “zonevreemde residentiële verlinting”.

Wanneer men de situatie ter plaatse nakijkt aan de hand van de satellietbeelden die terug te vinden zijn via Google Maps, of via een overzichtsplan van de omgeving, blijkt dat er in de omliggende straten rondom het aangevraagde perceel geen noemenswaardige lintbebouwing is.

Er zijn weliswaar een aantal landelijke woningen in de Balkenstraat, maar er is nog veel open ruimte in de straat.

Voorbij het kruispunt tussen de Balkenstraat en de Waterstraat loopt de Balkenstraat over een afstand van ongeveer een kilometer door open veld tot aan de Rechtestraat – Molenbeekplein.

De overweging in de bestreden beslissing dat er het aantal bestaande vrije zichten beperkt zou zijn klopt niet, want de omgeving wordt gekenmerkt door een erg groen en landelijk karakter. Het gaat om een van de mooiste en meest landelijke delen van Kortenbergh.

Op de foto's gevoegd bij de nota die de raadsman van verzoekers heeft neergelegd bij de hoorzitting van de Deputatie is te zien dat de stallen met op het dak fotovoltaïsche cellen een inbreuk vormen op het landschap, gezien vanaf de Balkenstraat, die in de richting van de Rechtestraat – Molenbeekplein onbebouwd is en zicht geeft op de achterliggende weilanden en bossen.

Geen van de straten vermeld in de bestreden beslissing wordt gekenmerkt door lintbebouwing, laat staan aaneengesloten lintbebouwing die het zicht op de open ruimte wegneemt.

17.

De verleende vergunning voldoet niet aan de voorwaarde dat in landschappelijk waardevolle gebieden het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk bewaard dient te blijven en bijzondere aandacht moet worden besteed aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen of verbouwingen.

Daar waar in de eerdere beslissing van de Deputatie nog gewag werd gemaakt van de uitvoering van de stallingen in zogenaamde functionele materialen, gaat de bestreden

beslissing in het geheel niet meer in op het uiterlijk van de stallen, die bestaan uit grijze metalen platen en houten balken.

Deze constructie is amateuristisch geconstrueerd, lelijk en uitermate ongeschikt voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Daar waar de vergunningverlenende overheid wettelijk verplicht is bijzondere aandacht te besteden aan de esthetische aspecten van de inplanting, werd er in casu geen enkele aandacht aan besteed.

De vergunningverlenende overheid lijkt zich trouwens goed bewust te zijn van het feit dat de constructies een inbreuk op het landschap vormen.

In de eerste beslissing van de Deputatie Vlaams-Brabant werd aan de aanvrager de voorwaarde opgelegd van de aanleg van een groenscherm van 3 m.

Zoals hoger uiteengezet werd in de praktijk slechts een simpele coniferenhaag geplaatst. Volgens de bestreden beslissing zou deze haag (hoewel er in de eerste beslissing sprake was van een groenscherm) niet de bedoeling hebben de stallingen aan het zicht van de verzoeker te onttrekken, maar zou het zogenaamd gaan om een "inkleding" van het landschap (sic).

Volgens de bestreden beslissing zou er visueel-ruimtelijk op het terrein geen verschil of onderscheid in "landschapsbeleving" tussen het agrarische gebied ten noorden van de voetweg en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied ten zuiden van de voetweg.

Ook deze overweging is feitelijk en juridisch onjuist, want er is wel degelijk een logische verklaring voor het feit waarom het gebied ten zuiden van de voetweg 104 ingekleurd is als landschappelijk waardevol agrarisch gebied en het gebied ten noorden ervan als gewone landbouwzone. Aan de noordelijke zijde van de voetweg 104 ligt een gedeelte van de Balkenstraat met wat meer bebouwing, hoewel er tussen de zogenaamde "lintbebouwing" ook nog veel open ruimte voorkomt. Aan de zuidzijde van de voetweg 104 ligt een volledig groen gedeelte van ongeveer een kilometer van de Balkenstraat, dat loopt tot aan het kruispunt Rechtestraat-Molenbeekplein, bestaande uit weilanden en bosjes, zonder noemenswaardige bebouwing.

Een vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van vergunningsaanvragen uit te gaan van de inkleuring van de betrokken percelen, niet van een mogelijke louter subjectieve "beleving" die daarvan zou kunnen afwijken.

Ten onrechte wordt in de bestreden beslissing ook overwogen dat de boogloods een vergunde constructie is die slechts beperkt opvalt in het landschap, waarop de paardenstal zou aansluiten.

De boogloods en de nieuwe stalling staan volgens de bestreden beslissing zelfs helemaal aan de rand van dit gebied, volledig aansluitend op de aanwezige "lintbebouwing."

Door de vergunnende overheid wordt uit het oog verloren dat de boogloods vergund werd in 1981 en bestemd was voor de witlofteelt.

Er werden destijds minder strenge stedenbouwkundige normen gehanteerd dan nu.

Bovendien werd een boogloods als een tijdelijke constructie beschouwd, die als metalen constructie onderhevig is aan corrosie en slechts een beperkte levensduur heeft.

De overwegingen over het "aansluiten bij" de boogloods en bij de strook met lintbebouwing staan haaks op de inkleuring van de percelen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Een landbouwgebied met landschappelijk waardevol karakter sluit per definitie altijd ergens aan bij landbouwzone zonder landschappelijk waardevol karakter of bij bouwzone.

Dit laat niet toe in dergelijke 'aangrenzende zones' normen toe te passen die horen bij een andere inkleuring van het gewestplan.

De motivering in de bestreden beslissing is kennelijk onjuist en onredelijk, zodat de in het middel vermelde bepalingen geschonden werden.

...

2.1

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel:

“ ...

Over de planologische verenigbaarheid van het aangevraagde project, in het bijzonder wat betreft de vraag of het een agrarische of para-agrarische activiteit betreft, overweegt de bestreden beslissing onder meer als volgt: ...

De aanvrager heeft bij de aanvraag en in het kader van het administratief beroep verschillende documenten voorgelegd waaruit blijkt dat het wel degelijk een para-agrarisch bedrijf betreft, onder meer:

- *de bouwplannen waaruit de omvang van de bedrijvigheid blijkt (paardenstal met 7 boxen en een werkplaats, een paardenpiste, een winterweide, enz..., zie stuk 1).*
- *de mutatiedocumenten van de paarden (meer dan 19 paarden waarvan 8 merries die gehouden worden in functie van het fokken het africhten van paarden, zie stuk 1)*

De aanvrager bezit minstens 19 paarden (waarvan 8 merries) en, zoals de deputatie vaststelt, wordt in het beroepschrift verduidelijkt dat deze paarden gehouden worden in functie van het fokken en africhten tot meerwaardige sportpaarden.

Op basis van deze elementen kon op wettige wijze worden vastgesteld dat de activiteit van de aanvrager een para-agrarisch karakter heeft en planologisch verenigbaar is met het agrarisch gebied.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren zijn de mutatiedocumenten in omloop nog steeds geldig (<http://www.cbc-bcp.be/identificatie/mutatie/>). De koninklijke besluiten van 26.09.2013 (betreffende de identificatie en de encodering van de paardachtigen in een centrale gegevensbank) en van 16.02.2016 (betreffende de identificatie en de encodering van de paardachtigen in een centrale gegevensbank) hebben deze mutatiedocumenten niet afgeschaft of opgeheven.

Voorts moet worden vastgesteld dat de mutatiedocumenten vermelden waar het paard wordt gehouden en dat wijzigingen in dat verband moeten worden meegedeeld en geregistreerd. Op basis van het mutatiedocument kan de vergunningverlenende overheid nagaan waar het paard wordt gehouden. De bewering dat op het mutatiedocument niet de eigenaar van het paard wordt vermeld is dan ook irrelevant.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken te impliceren, komt het niet toe aan de vergunningverlenende overheid om een onderzoek in te stellen naar de omzet of de financiële draagkracht van de aanvrager. Wanneer de vergunningverlenende overheid vaststelt dat de constructies van een project gericht zijn op een bepaalde activiteit en stroken met de planologische voorschriften, dan kan zij niet de financiële afrekening maken van de aanvrager.

...

De omzendbrief van 08.07.1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen - die uitdrukkelijk wordt geciteerd in de bestreden beslissing - overweegt het volgende op bladzijde 30: ...

In het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt overwogen dat het project geen volwaardige fokkerij betreft. In de bestreden beslissing wordt, in navolging van de omzendbrief, overwogen dat het een paardenhouderij betreft, met een zeer ondergeschikte activiteit van fokken. Deze overweging strookt met het advies van het Departement Landbouw en Visserij aangezien ook in dit advies wordt bevestigd dat er meer dan 10

paarden worden gehouden op een landbouwnuttige oppervlakte. Waar het advies overweegt dat het geen volwaardige fokkerij betreft, wat niet noodzakelijk is voor een inplanting in agrarisch gebied, kan de bestreden beslissing op correcte wijze overwegen dat er toch een zeer ondergeschikte activiteit van fokken wordt gehouden, wat geenszins strijdig is met het advies.

Voorts geven de verzoekende partijen niet op concrete wijze aan op welke punten het advies niet zou zijn gevolgd, zodat de argumentatie op dit punt onduidelijk is. De verwerende partij merkt voor zover als nodig op dat de bestreden beslissing op bladzijde 9 onder randnr. f aanvullend aangeeft waarom de gevraagde constructies kunnen worden verantwoord, onder meer omdat de nieuwe stal met 7 gesloten en 3 open boxen samen met de bestaande stal kan worden verantwoord in functie van de 19 paarden. Met deze aanvullende motivering geeft de bestreden beslissing (eveneens) aan waarom het advies van het Departement Landbouw en Visserij niet kan worden gevolgd.

...

2.2

De verwerende partij antwoordt op het tweede onderdeel:

“ ...

Uit de opbouw van deze bepaling volgt dat de voorwaarde dat agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen mag bevatten niet geldt voor de para-agrarische bedrijven

In elk geval, voor zover als nodig, merkt de verwerende partij op dat de verzoekende partijen de bestreden beslissing op een zeer gedeeltelijke wijze citeren. De overwegingen met betrekking tot de aangevraagde constructies luidt als volgt: ...

Hiermee motiveert de bestreden beslissing op duidelijke wijze dat de constructies verenigbaar zijn met de agrarische bestemming en nodig zijn gelet op de omvang van de paardenhouderij. De algemene kritiek van de verzoekende partijen dat de noodzaak van de aangevraagde constructies niet is aangetoond is een loutere opportunistiekritiek.

...”

2.3

De verwerende partij antwoordt op het derde onderdeel:

“ ...

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen betogen, volgt uit deze bepaling niet dat de vergunningverlenende overheid moet uitgaan van de "inkleuring van de betrokken percelen". Uit artikel 15.4.6.1 van het inrichtingsbesluit volgt dat een para-agrarische activiteit kan worden ingeplant in een agrarisch gebied met een landschappelijk waardevol karakter voor zover de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar wordt gebracht.

Deze laatste voorwaarde vereist uiteraard een feitelijke beoordeling van de aangevraagde constructies én van de schoonheidswaarde van het landschap. In de bestreden beslissing wordt onder meer het volgende overwogen: ...

De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze zeer gedetailleerde en gemotiveerde toetsing foutief of kennelijk onredelijk zou zijn. De verzoekende partijen werpen enkele algemene beweringen op maar komen hiermee niet verder dan een loutere

opportuniteitskritiek. Zo geven de verzoekende partijen aan wat zij verstaan onder lintbebouwing en over de vraag of een bepaalde constructie al dan niet aansluit op een andere constructie, maar zij tonen niet aan dat de overwegingen in de bestreden beslissing in dat verband foutief of kennelijk onredelijk zouden zijn.

Wat betreft de voorwaarde in de bestreden beslissing dat een haag moet worden aangeplant, heeft de bestreden beslissing - in navolging van het vernietigingsarrest - verduidelijkt dat de aanplanting van een haag niet als doel heeft om het zicht op de constructies geheel af te blokken, maar een inkleding betreft voor enkele naburige percelen zodat de visuele impact vanaf de aangrenzende tuinzones wordt gemilderd. Hiermee wordt dus geenszins geïmpliceerd dat de constructies een probleem zouden vormen voor de beleving van het landschap.

...

3.1

De tussenkomende partij voegt omtrent het eerste onderdeel toe:

“ ...

Dit eerste onderdeel van het eerste middel mist evenwel juridische grondslag, nu verzoekende partijen refereren naar de bepalingen voor agrarische bedrijven terwijl het in casu gaat om een para-agrarische activiteit. Overeenkomstig het inrichtenbesluit zijn zowel agrarische als para-agrarische ondernemingen toegelaten in het agrarische gebied.

Bij de beoordeling van de planologische verenigbaarheid heeft de Deputatie geoordeeld, hetgeen ook in de aanvraag was opgenomen, dat het hier een paardenhouderij betrof zijnde de categorie bijzondere para-agrarische bedrijven dewelke zijn toegelaten in het agrarisch gebied.

Dit is het geval 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 zoals bergingen voor voeder, materiaal en onderhoud, de gebeurlijke manege, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluiting enz. Stalling en andere constructies zijn maar toegelaten voor zover de paardenhouderij over een in verhouding tot het aantal paarden staande voldoende oppervlakte aan loopweide in eigendom en/of pacht heeft.

Welnu de aanvraag voldeed hier perfect aan.

Het betreft met name een paardenhouderij voor 19 paarden, dus ruim boven de gestelde voorwaarde van 10 paarden en in tegenstelling tot hetgeen de verzoekers stellen is het fokken gelijk gesteld en dus op gelijke hoogte gebracht als het houden van paarden (in de omzendbrief wordt immers duidelijk gesteld: “waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden van paarden”).

Het is dus zeker niet zo dat fokken de hoofdactiviteit moet zijn, ook het houden van de paarden is dus een hoofdactiviteit. Het africhten en opleiden van de paarden alsook het verhandelen ervan behoort eveneens tot de activiteit van tussenkomende partij. Ieder jaar worden er veulens geboren en eens oud genoeg worden de veulens zadelmak gemaakt en opgeleerd teneinde verkocht te worden. Bovendien dient te worden vastgesteld dat tussenkomende partij slechts een deel van de toegelaten constructies voor deze bijzondere para-agrarische bedrijven heeft, met name een berging voor voeder, materiaal en onderhoud, doch tussenkomende partij heeft geen manege noch een binnenpiste. Tussenkomende partij heeft ook geen tredmolen noch een groom.

*Tot slot, hetgeen ook al is weergegeven in de nota van de raadsman van tussenkomen-
de partij naar aanleiding van de hoorzitting voor de Deputatie (stuk 26) is er 8,58 hectare
grond in eigendom of pacht, hetgeen ruimschoots voldoende is voor de paarden die men
in bezit heeft (stuk 27).*

*Ook de documenten van alle 19 paarden in bezit van concludante (waaronder 8 merries)
werden in het dossier opgenomen en maken deel uit van het administratief dossier. In
tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen stellen zijn wel degelijk deze documenten
de eigendomsbewijzen van de paarden.*

*Vervolgens weze opgemerkt dat waar verzoekende partijen verwijzen naar het
leefbaarheids criterium in een zuiver economische zin, dit niet correct is. De Raad van state
heeft zich daarover al meermaals uitgesproken en gesteld dat het leefbaarheids criterium
niet in zijn economische betekenis mag worden bekeken.*

*Zo stelde de Raad van State reeds eerder in dat verband: “dat immers de wetgeving op de
ruimtelijke ordening niet gericht is op de organisatie van, of het toezicht op de landbouw als
economische bedrijvigheid zodat het niet noodzakelijk moet gaan om een ‘economisch
leefbaar bedrijf’, laat staan een “beroepslandbouwbedrijf”*

*Ook wat betreft de verwijzing door verzoekende partijen naar het advies van de afdeling
Landbouw kan worden opgemerkt dat dit uit zijn context is gerukt.*

*Ook de afdeling Land stelt immers dat “ de aanvragende BVBA houdt op deze site 19
paarden waarvan 8 merries op een landbouwnuttige oppervlakte van 8,26 ha. Het betreft
dus geenszins een volwaardige fokkerij”*

*De enige gevolgtrekking die hieruit kan gemaakt worden, zoals ook in het bestreden besluit
werd gedaan, is dat ook de afdeling Land oordeelt het gaat om een paardenhouderij weze
het met een zeer ondergeschikte activiteit in het fokken. Derhalve valt niet in te zien waarom
het bestreden besluit daarmee strijdig zou zijn. Zoals gezegd stelt ook de afdeling
Duurzame landbouw vast dat er 19 paarden worden gehouden, waarvan 8 merries op een
landbouwoppervlakte van 8,26 ha hetgeen meer dan voldoende is om te spreken van een
“paardenhouderij”. Tot slot weze opgemerkt dat de toevoeging in het advies van de afdeling
duurzame Landbouw dat het geen “volwaardige” fokkerij betreft op niets gebaseerd is
(mede in het licht dat de Raad van State al meermaals heeft geoordeeld dat het
economische aspect niet mag beoordeeld worden in het kader van de vergunningverlening)
en alleszins niet relevant is om te oordelen of er daadwerkelijk sprake is van een
paardenhouderij.*

*Tot slot stellen de verzoekende partijen in hun verzoekschrift tot nietigverklaring op blz 15
ook ten onrechte “...en dat de aanvraag op geen enkele wijze voldoet aan de criteria voor
nieuwe inplantingen in agrarisch gebied vooropgesteld door Landbouw en visserij”.*

*Dat immers de verzoekende partijen over het hoofd zien dat zowel de bestaande stallen
achter het woonhuis van de familie Somers reeds vergund werden in 2002 en tevens de
boogloods reeds vergund was. De nieuwe constructies waar de regularisatie werd voor
aangevraagd werden tegen deze bestaande vergunde constructies opgericht zodat er
sprake is van uitbreiding van een bestaand bedrijf en dus niet van een nieuwe inplanting.
Ook dit argument mist dus feitelijke grondslag en toont aan dat het (niet bindende) advies
van de afdeling duurzame Landbouw niet correct is.*

...”

3.2

De tussenkomen de partij voegt omtrent het tweede onderdeel toe:

“ ...

Allereerst dient te worden opgemerkt dat uit de tekst van art. 11 van het inrichtingenbesluit niet blijkt dat de bewoording “ de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen” ook zou gelden voor para-agrarische bedrijven zoals in casu. Deze vaststelling volstaat al om dit tweede onderdeel van het eerste middel als ongegrond af te wijzen.

Maar alleszins dient desalniettemin te worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing onder randnr f wel degelijk is opgenomen waarom de constructies verantwoord zijn voor een paardenhouderij van 19 paarden. Tussenkomen de partijen verwijzen naar deze passage in de bestreden beslissing. Er kan toch niet ernstig worden betwist dat voor een paardenhouderij van 19 paarden, stalling, opslagruimte, zadel en dekenruimte alsook rijpiste etc noodzakelijk zijn. De winterweide is altijd weide geweest dus daar verandert er niets en dit is nog steeds weide, alleen werd deze gedraineerd zodat het geen modderpoel wordt voor de paarden in de open loopstal alwaar de jong gefokte paarden een vrije uitloop hebben totdat zij zadelmak worden gemaakt. Ook wat betreft de aangevraagde verhardingen is in het bestreden besluit terug te vinden waarom deze al dan niet (verschillende verhardingen dienen immers verwijderd of aangepast te worden) aanvaardbaar zijn.

...”

3.3

De tussenkomen de partij voegt omtrent het derde onderdeel toe:

“ ...

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen lijken te stellen is het nog altijd zo dat in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied alle handelingen en werken mogen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming (in casu agrarisch gebied) zodat er principieel geen planologisch bezwaar is tegen de inplanting van een para-agrarisch bedrijf in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, alleen mag de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang worden gebracht.

Wat dit laatste aspect betreft, werd dit in de bestreden beslissing grondig onderzocht en een omstandige motivering gegeven in de bestreden beslissing.

Zo werd door de deputatie overwogen: ...

De verzoekende partijen tonen in hun verzoekschrift niet aan dat deze zeer gedetailleerde en gemotiveerde toetsing foutief of kennelijk onredelijk zou zijn.

De verzoekende partijen geven louter een eigen -subjectieve- interpretatie maar komen hiermee niet verder dan een loutere opportuniteitskritiek.

Tot slot wat betreft de voorwaarde in de bestreden beslissing dat een haag moet worden aangeplant, werd dit uitvoerig gemotiveerd in de bestreden beslissing waarnaar concludanten verwijzen. Hiermee wordt dus geenszins geïmpliceerd dat de constructies een probleem zouden vormen voor de beleving van het landschap.

*Tot slot dient te worden opgemerkt dat niemand enig bezwaar heeft gemaakt opzichts de gebruikte materialen: noch de gemeente Kortenberg noch het agentschap voor duurzame landbouwonwikkeling hetgeen ook logisch is vermits dat dit de gebruikelijke materialen zijn voor stallenbouw en deze zich perfect integreren in de landelijke omgeving.
...*

4.1

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota toe omtrent het eerste onderdeel:

“ ...

14.

Het initiële aanvraagdossier op grond waarvan de eerste regularisatievergunning verstrekt werd aan tussenkomende partij dateert uit 2013.

Deze vergunning werd vernietigd zodat er voorafgaand aan de bestreden beslissing opnieuw een onderzoek diende te worden gevoerd door de vergunningverlenende overheid.

De vergunningverlenende overheid komt tekort aan de onderzoeks- en zorgvuldigheidsplicht door de beweringen van de tussenkomende partij als zou men op het “bedrijf” permanent 19 paarden hebben, die worden opgebracht tot volwaardige sportpaarden niet te verifiëren.

Verzoekers hebben deze feiten altijd betwist, ook ter gelegenheid van de hoorzitting gehouden door de Deputatie, die blijk heeft gegeven van oogkleppen-politiek door de beweringen van tussenkomende partij kritiekloos te aanvaarden.

In haar antwoordnota wijst verwerende partij erop dat de oude mutatiedocumenten nog steeds in omloop en geldig zijn.

Dit doet echter niets af aan de nuchtere vaststelling dat in het administratieve dossier uit niets blijkt dat er ter plaatse wel degelijk 19 paarden gehouden worden, noch wie de eigenaars zijn van deze paarden.

In haar antwoordnota wijst verwerende partij erop dat de mutatiedocumenten vermelden waar het paard gehouden wordt en dat de wijzigingen in dat verband moeten worden meegedeeld en geregistreerd.

Hoewel verwerende partij zelf aangeeft dat aan de hand van de documenten betreffende de paarden hun identiteit moet kunnen worden vastgesteld, evenals de plaats waar ze zich bevinden, stelt zich de vraag waarom hier geen enkele aandacht aan besteed werd in de voorbereiding van de beslissing, hoewel dit voorwerp uitmaakte van betwisting met verzoekers.

Wanneer er door tussenkomende partij beweerd wordt dat er ter plaatse veulens worden geboren, die worden opgeleid tot volwaardige sportpaarden, al is de fokkerij naar hun zeggen een ondergeschikte activiteit, dan dient te worden vastgesteld dat uit niets blijkt dat er de laatste jaren effectief veulens geboren zijn op het zogenaamde bedrijf.

15.

Zoals hoger uiteengezet levert het zogenaamde bedrijf van de aanvragers alleen maar verliezen op en verschaft het geen inkomen aan het gezin.

Het gezin van de aanvragers leeft kennelijk van andere beroepsinkomsten dan de inkomsten uit de paardenhouderij, waar de familie Somers alleen maar geld moet inpompen.

Wanneer de familie Somers had moeten leven van dit zogenaamde bedrijf, dan had men het al lang moeten stopzetten wegens het jaar na jaar opstapelen van verliezen.

De afwezigheid van kwalificaties en opleidingen in hoofde van de uitbaters van het bedrijf van de aanvragers verklaart wellicht ook het gebrek aan financiële resultaten.

De vader Lucien SOMERS was destijds een zeer bekende figuur in de paardensport, mede organisator van de jaarlijkse kerstjumping te MECHELEN, maar is reeds lang op pensioen en wat betreft de dochter Kathleen Somers en haar echtgenoot, die huisschilder is van beroep, is geenszins duidelijk welke kwalificaties voor het uitbaten van een paardenfokkerij of stoeterij zij hebben.

Ook uit de meest recente gedeponeerde jaarrekening van het bedrijf van tussenkomende partij blijkt opnieuw dat men over het laatste boekjaar 2016 een verlies heeft geboekt van 18.094 EUR, een zoveelste verlies in een lange rij boekjaren.

...

Cruciaal is dat de vergunningverlenende overheid de aanvraag grondig onderzoekt en nagaat of de aanvrager niet tracht de wet te ontduiken door bepaalde activiteiten als 'landbouwbedrijf' of 'para-agrarisch bedrijf' te definiëren, terwijl het gaat om activiteiten die niet in agrarisch (landschappelijk waardevol) gebied thuishoren.

Het volstaat niet op dat de aanvrager beweert dat zijn aanvraag, zij het ondergeschikt, iets met landbouw te maken heeft, met name het beweerd fokken van veulens, hoewel niet aangetoond, dat de vergunningverlenende overheid daarom automatisch een vergunning dient te verlenen.

Een manege hoort thuis in recreatiegebied. Hetzelfde geldt voor een pensionstal waar de eigenaars van de paarden de mogelijkheid hebben in een piste met hun paard te rijden of er jumping te oefenen.

Dergelijke activiteiten zijn geen 'para-agrarische' activiteiten, zoals tussenkomende partij voorhoudt.

Bij een bedrijf voor witloofteelt in volle grond kan een kleine hangaar voor het inpakken van ter plaatse geteeld witlof een 'para-agrarische' activiteit vormen, waarvoor een volwaardig landbouwbedrijf bijkomend een stedenbouwkundige vergunning kan bekomen.

Het begrip 'paardenhouderij' waarvan de vergunningverlenende overheid zich bedient vindt geen steun in de wet, en komt enkel voort uit bepaalde brochures en omzendbrieven die in het verleden onder verantwoordelijkheid van de destijds bevoegde minister K. Peeters werden uitgebracht (om de paarden-hobbyisten gunstig te stemmen).

De overheid die een stedenbouwkundige aanvraag dient te beoordelen moet zich in de eerste plaats moet richten op het doel waarvoor de paarden worden gehouden.

Paarden houden in het kader van een paardenfokkerij is een landbouwactiviteit.

Paarden houden als hobby is geen landbouwactiviteit, evenmin als het tegen betaling stallen van paarden die alleen gebruikt worden voor recreatieve doeleinden, zoals in casu.

Om het onderzoek naar de ware doelstellingen van de aanvraag te voeren zal uiteraard moeten worden gekeken naar de kwalificaties en achtergrond van de aanvrager, zijn ervaring in de sector, het al dan niet hebben van een bestaand landbouwbedrijf, de bestaande vergunningen waarover men beschikt.

Deze criteria worden getoetst door de administratie Landbouw en Visserij, die ter zake advies verstrekt.

In casu was dit advies eenduidig negatief.

...

4.2

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota toe omtrent het tweede onderdeel:

“ ...

Zeker wanneer een vergunningverlenende overheid afwijkt van de negatieve adviezen van Landbouw en Visserij en van de Provinciale Stedenbouwkundige ambtenaar, dient terdege gemotiveerd te worden waarom deze negatieve adviezen terzijde worden geschoven. Er wordt door de Deputatie verwezen naar de omzendbrief, waaromtrent in de bestreden beslissing zelf wordt aangehaald dat deze omzendbrief niet veel definities bevat. Bovendien moet er niet uit het oog worden verloren dat deze omzendbrief geen reglementair heeft.

De bestreden beslissing komt niet verder dan vast te stellen dat het ‘volgens de omzendbrief’ mogelijk is dat “bergingen voor voeder, materiaal en onderhoud, binnen-of buitenpiste, enz... opgericht worden”. Dergelijke overwegingen vallen onder de nietszeggende gemeenplaatsen. De vergunningverlenende overheid dient zich te houden aan motieven die pertinent en juist zijn.

In casu wordt infrastructuur aanvaard waarvan aan de hand van het dossier hoegenaamd niet is aangetoond dat deze noodzakelijk is voor het gevraagde ‘bedrijf’.

De zogenaamde berging is eigenlijk een carport, zoals vermeld in de beslissing.

Voorheen was een presentatielokaal voorzien in de aanvraag, dat in de eerdere vergunning van de Deputatie echter geweigerd werd, waarna de aanvrager dit lokaal heeft omgedoopt tot zogenaamde ‘zadelruimte’.

Door de vergunning worden een winterweide en een looppiste vergund met een manifest overdreven omvang in verhouding tot het beweerde houden van 19 paarden.

De paardenpiste pal naast de tuin van verzoekers is een piste van Olympische omvang, opgehoogd 60 cm ten aanzien van het maaiveld, waarvan de noodzaak door niets aangetoond wordt.

Het zelfde geldt voor de zogenaamde winterweide, eveneens minste 40 cm opgehoogd t.a.v. het maaiveld.

Tussenkomen partij heeft deze realisaties alleen kunnen doorvoeren door de wet manifest te schenden en bouwovertradingen te begaan.

Indien men hiervoor vooraf bouwvergunning had aangevraagd, was deze pertinent geweigerd.

Dit kan niet geregulariseerd worden door achteraf te stellen dat de zeer omvangrijke infrastructuur die tussenkomen partij heeft gerealiseerd “aanvaard kan worden” of nu eenmaal “inherent is aan het houden van paarden”, zoals verwerende partij gedaan heeft in de bestreden beslissing.

De vergunningverlenende overheid dient aan de hand van feitelijk juiste en in rechte pertinente elementen te verantwoorden dat de vergunde infrastructuur strikt noodzakelijk is voor het bedrijf.

Luxe of ‘nice to have’ is niet gelijk te stellen met noodzakelijk.

...”

4.3

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota toe omtrent het derde onderdeel:

“ ...

Ten onrechte tracht verwerende partij de kritiek van verzoekers af te doen als loutere opportunistiekritiek.

De overwegingen van de Deputatie zijn onjuist, onder meer daar waar gesteld wordt dat de omgeving gekenmerkt wordt door “residentiële lintbebouwing”, wat voor het desbetreffende gedeelte van de gemeente Kortenberg niet aangetoond wordt.

De zogenaamde sterke “residentiële verlinting”, niet aangetoond aan de hand van objectieve elementen, moet enkel dienen om de aanwezigheid van een boogloods en de door tussenkomende partij illegaal opgerichte paardenstal te helpen verantwoorden.

Dat het niet zou gaan om “een gaaf en open landschappelijk waardevol gebied”, daar er hier en daar een zonevreemde woning staat en enkele verspreid opgestelde schuilhokken, verantwoordt niet dat er nogmaals een grote paardenstal bestaande uit om esthetische materialen met fotovoltaïsche panelen op het dak bij wordt geplaatst.

De overwegingen van verzoekers zouden zogenaamd subjectieve belevingen zijn, wat evenzeer kan worden gezegd van de bestreden beslissing.

Er zou zogenaamd visueel-ruimtelijk op het terrein geen verschil of onderscheid in de “landschapsbeleving” bestaan tussen het agrarische gebied ten noorden van de voetweg 104 en het gebied ten zuiden van de voetweg.

Landschapsbeleving is een puur subjectief gegeven, de inkleuring op het Gewestplan niet. Wie in de omgeving wandelt merkt trouwens zelf zeer goed het onderscheid tussen de beide gebieden.

De bestreden beslissing haalt tal van motieven aan die het vergunnen van de stallingen hoegenaamd niet rechtvaardigen, zoals het feit dat deze achter een vergunde oude boogloods ingepland zijn.

Dit verantwoordt de inplanting in landschappelijk waardevol agrarisch gebied hoegenaamd niet, evenmin als het argument dat het niet om een nieuwe solitaire inplanting binnen het in het gebied zou gaan.

Het feit dat men zich juist over de grens van het landschappelijk waardevol gebied bevindt neemt niet weg dat de criteria van dit gebied toegepast moeten worden.

De inplanting van om esthetische elementen die de landschapswaarde van het gebied aantasten wordt niet rechtgetrokken door “schaamgroen” aan te brengen onder de vorm van een zogenaamd groenscherm bestaande uit inheemse soorten.

Naast de tuin van verzoekers werd een coniferenhaag geplaatst om deze visueel af te sluiten van het terrein van tussenkomende partij.

In de bestreden beslissing wordt beweerd dat het niet de bedoeling is om het zicht op de constructies af te blokken, waarbij het zogenaamd zou gaan om landschappelijke inkleding.

De vraag stelt zich vervolgens waarom deze landschappelijke inkleding alleen gebeurt aan de zijde van de tuin van verzoekers, die als “klagers” worden beschouwd.

Indien verwerende partij consequent was zou de zogenaamde landschappelijke inkleding aan alle zijden van het terrein van tussenkomende partij moeten gebeuren.

Dit toont genoegzaam aan dat het enkel de bedoeling is een ad hoc oplossing te bieden voor de betwistingen tussen de partijen door de verplichting op te leggen een “groenscherm” te plaatsen en op die manier de effecten van met de wet strijdige constructies te milderen.

...

Beoordeling door de Raad

1.1

Volgens het aanvraagdossier heeft de aanvraag betrekking op de regularisatie van “een paardenhouderij”. Het wordt niet betwist dat de constructies deels gelegen zijn in agrarisch gebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Overeenkomstig artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit zijn agrarische gebieden bestemd voor landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

1.2

De verzoekende partijen kunnen niet worden bijgetreden waar zij in het eerste onderdeel aanvoeren dat de verwerende partij niet heeft onderzocht of de aanvraag betrekking heeft op een (para-)agrarisch bedrijf. De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de omzendbrief van 8 juli 1997 waarin volgende voorbeelden worden opgelijst van para-agrarische bedrijven die minder afgestemd zijn op de grondgebonden landbouw:

“ ...

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, zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manège, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen, enz.

Stallen en andere constructies zijn maar toegelaten voor zover de paardenhouderij over een in verhouding tot het aantal paarden staande voldoende oppervlakte aan loopweiden in eigendom of in pacht heeft.

Als ondergeschikte nevenactiviteit zijn toegelaten het recreatief medegebruik door particulieren, een eenvoudige cafetaria van beperkte omvang enkel ten behoeve van de gebruikers van de paardenhouderij en/of een in pandige woonst voor de effectieve beheerder of toezichter van de paardenhouderij.

Puur recreatieve activiteiten zoals restaurants, logies, verblijfsaccommodatie, feestzalen, speeltuinen, enz., zijn uitgesloten;

“ ...”

Met de verwerende partij is de Raad van oordeel dat een volwaardige en professionele paardenhouderij in beginsel verenigbaar is met de agrarische bestemming wanneer deze in hoofdzaak is gericht op het houden van paarden van derden, en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en waaronder ook aanhorigheden (zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, gebeurlijke manège, binnen- of buitenpiste, tredmolen, groom, verhardingen en afsluitingen) kunnen worden begrepen, afhankelijk van de omvang van de activiteiten.

De verzoekende partijen lijken – net zoals het ongunstig advies van het Departement – ten onrechte te veronderstellen dat enkel een loutere paardenfokkerij (en dus niet een professionele paardenhouderij) verenigbaar kan zijn met de gewestplanbestemming.

1.3

De kwalificatie in het aanvraagdossier als paardenhouderij neemt weliswaar niet weg dat de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan de waarachtigheid van de aanvraag dient te beoordelen. De vergunningverlenende overheid dient onder meer aan de hand van de leefbaarheid van het bedrijf na te gaan of de aanvraag kadert in een werkelijke landbouwactiviteit en geen verdoken aanvraag is om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuishoort.

Het criterium van ‘leefbaarheid’ moet vanuit stedenbouwkundig oogpunt bekeken worden en kan derhalve niet worden uitgelegd in de zin van een ‘economisch leefbaar’ bedrijf, anders dan wat de

verzoekende partijen lijkt te stellen. De bewering dat het bedrijf verlieslatend is en de aanvragers nog andere beroepsinkomsten hebben, doet op zich geen afbreuk aan het (para-)agraris karakter van het bedrijf, nu deze kritiek louter betrekking heeft op de economische rentabiliteit van het bedrijf.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de inhoud van het advies van het Departement Landbouw en Visserij, waarin werd bevestigd dat het een paardenhouderij betreft, met een zeer ondergeschikte activiteit in het fokken. In navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, concludeert de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de er geen sprake is van een planologische strijdigheid. Zij houdt rekening met het feit dat de aanvrager begin 2017 mutatiedocumenten kan voorleggen van 19 paarden (waarvan minimaal 8 merries), evenals het gebruik van ca. 8,4 ha aan weides in de nabije omgeving van de stal. Volgens de begeleidende nota in het aanvraagdossier zou dit weiland gebruikt kunnen worden voor het houden van meer dan 33 paarden (maximale bezetting van 4 paarden per hectare). Verder overweegt de verwerende partij dat de paarden worden gehouden in functie van het fokken en het africhten tot 'meerwaardige' sportpaarden, hetgeen wordt gestaafd in de stukken van het aanvraagdossier.

In antwoord op de bezwaren van de verzoekende partijen, stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing vast dat de infrastructuur niet bedoeld is voor het geven van rijlessen. De verzoekende partijen maken in hun betoog op geen enkele manier aannemelijk dat de aanvraag in tegendeel gericht zou zijn op recreatieve activiteiten. Overigens blijkt ook uit de statuten van de tussenkomenende partij – waarnaar de verzoekende partijen zelf verwijzen – dat de activiteiten van de tussenkomenende partij gericht zijn op het fokken van paarden, het uitbaten van een paardenhouderij en het africhten van paarden.

2.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen in het tweede onderdeel aanvoeren, heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk onderzocht of de vergunde constructies 'noodzakelijk' zijn voor de paardenhouderij in de zin van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit. Zij heeft hierbij de verschillende elementen uit het ongunstig advies van het Departement en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, afdoende betrokken.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing dat de omvang van de stal (met 7 gesloten en 3 open boxen) verantwoord is in functie van 19 paarden. In de bestreden beslissing wordt het standpunt van de aanvrager bijgetreden waaruit blijkt dat de winterweide noodzakelijk wordt geacht voor jonge paarden en dat de looppiste nodig is om de paarden goed op te leiden. De piste is zo ruim omdat naast de ruimte voor de jonge paarden, ook springvoorzieningen voorzien zijn. De verwerende partij houdt er rekening mee dat het volledig uitzetten van een parcours, een piste van minimale omvang vraagt. De verzoekende partijen gaan eraan voorbij dat de ophoging van de winterweide uit de vergunning wordt gesloten. Met betrekking tot de ophoging van de looppiste wijst de verwerende partij erop dat deze intensiever gebruikt wordt dan een weide, en een zanderige bodem vergt.

De verwerende partij overweegt dat de asfaltverharding tussen de carport en de parking (achter de kavel met huisnummer 36) niet noodzakelijk is, zodat ze in waterdoorlatende materialen uitgevoerd moet worden. Ook de verharde toegang tot de paardenstal op de huiskavel en tot de looppiste, gelegen langs de zijdelingse perceelsgrens en volledig uitgevoerd in een niet waterdoorlatende verharding, wordt niet noodzakelijk geacht en grotendeels uit de vergunning gesloten.

Met betrekking tot het presentatielokaal wordt als voorwaarde opgelegd dat deze moet worden omgevormd worden naar zadel- en dekenruimte en enkel als bergruimte gebruikt mag worden. Omtrent deze zadelruimte wordt vastgesteld dat ze eerder beperkt is in omvang en dat het een basisfunctie betreft die inherent verbonden is aan het houden van paarden.

Het is niet onredelijk dat de verwerende partij tot de conclusie komt dat de omvang van het geheel van de vergunde infrastructuur (overdekte en niet overdekte infrastructuur) – mits uitsluiting van een aantal onderdelen – in verhouding is met de omvang van de aangetoonde fok- en africhtingsactiviteiten van de paardenhouderij.

3.1

In het derde onderdeel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de aanvraag niet afdoende werd getoetst aan het esthetisch criterium. Uit het aanvraagdossier blijkt dat de zuidelijke percelen (waarop de paardenstal en winterweide worden ingeplant) gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Overeenkomstig artikel 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit mogen in dit gebied alle werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Hieruit volgt dat de toelaatbaarheid van de bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarische gebied, aan een bijkomend esthetisch criterium dient te worden afgetoetst, hetwelk inhoudt dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

3.2

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing een gedetailleerde beschrijving bevat van het voorwerp van de aanvraag, met vermelding van de afmetingen van de verschillende constructies, de inplanting, de architectuur en het materiaalgebruik.

Anders dan in de vorige vergunningsbeslissing, heeft de verwerende partij ditmaal wel uitvoerig de schoonheidswaarde van het landschap onderzocht. Bij de beschrijving van de plaats wordt melding gemaakt van een geïsoleerd landelijk woonlint, waarbij het straatbeeld van de Balkenstraat gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open bouworde en gerenoveerde hoevegebouwen. De verzoekende partijen bevestigen ook zelf in hun verzoekschrift dat (minstens een gedeelte van) de Balkenstraat gekenmerkt wordt door bebouwing.

De verwerende partij beoordeelt de mogelijke aantasting van de landschapswaarden als volgt:

“ ...

Ten noorden van de voetweg nr. 104 zijn de gronden gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin. Aan de zuidzijde van de voetweg betreft het een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Aan de overzijde van de Balkenstraat, op grondgebied Kampenhout betreft het ook een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit gebied ligt geheel afgezonderd van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied waartoe de nieuwe stalling behoort omdat het gebied doormidden wordt gesneden door de sterke (deels zonevreemde) verlinting langs de Balkenstraat. Bijgevolg is het enkel relevant te kijken naar het landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat in het noorden begrensd wordt door de voetweg, in het oosten door de Leuvenstraat en in het westen door de Weesbeek die gelijkloopt met de Balkenstraat.

Het gaat hier niet om een gaaf en open landschappelijk waardevol gebied. Het gebied is versnipperd bebouwd met meerdere zonevreemde woningen (huisnummers 4 tot 19 langs de Balkenstraat) met bijgebouwen en enkele verspreid opgestelde schuilhokken. Verder

komen er ook enkele bosfragmenten voor. Het gebied wordt bijgevolg van oudsher gekenmerkt door landelijke bebouwing en beperkte doorzichten.

Visueel-ruimtelijk is er op het terrein geen verschil of onderscheid in de landschapsbeleving tussen het agrarische gebied ten noorden van de voetweg en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied ten zuiden van de voetweg. De boogloods betreft een vergunde constructie die slechts beperkt opvalt in het landschap. De paardenstal sluit daar op aan. Het gaat niet om een nieuwe solitaire inplanting te midden van het gebied. De boogloods en de nieuwe stalling staan zelfs helemaal aan de rand van dit gebied, volledig aansluitend op de aanwezige lintbebouwing. Bijgevolg worden de bestaande vrije zichten, die sowieso beperkt aanwezig zijn, niet aangetast. De aanplant van een haag heeft niet als doel om het zicht op de constructies geheel af te blokken. Het gaat om een landschappelijke inkleding die overeenstemt met de landelijke kenmerken van het gebied en die bedoeld is om een zekere inkleding te waarborgen ten aanzien van slechts enkele naburige percelen, zodat de visuele impact vanaf de aangrenzende tuinzones wordt gemilderd. Ook met de aanwezigheid van de haag wijzigt er niets aan de bestaande zichten zowel vanaf de Balkenstraat als vanaf de Leuvenstraat op de boogloods en de nieuwe stalling. Evenmin zijn er cultuurhistorische elementen of bijzondere natuurwaarden in de nabije omgeving aanwezig die zouden kunnen wegen op de beoordeling. De winterweide betreft een inrichting zonder volume of verhardingen en heeft geheel geen negatieve impact op de landschapswaarde.

Bijgevolg heeft het oprichten van de nieuwe stalling geen negatieve invloed op de belevingswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De schoonheidswaarde van het gebied wordt niet aangetast.

...

Uit de motivering blijkt dat de verwerende partij rekening houdt met het specifieke karakter van het landschap, dat geen open en gaaf gebied betreft, hetgeen wordt gestaafd met de stukken van het dossier. Er wordt zowel verwezen naar de bestaande residentiële bebouwing, als naar de clustering met de reeds bestaande en vergunde boogloods.

In navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt in de bestreden beslissing vastgesteld dat de nieuwe paardenstal deel uitmaakt van de bebouwde strook die het woonlint kenmerkt. De verzoekende partijen betwisten geenszins dat de nieuwe stal wordt opgericht bij de boogloods die aansluit bij de voorliggende woning nr. 34.

Het feit dat een groenscherm wordt voorzien rondom de stalling betekent op zich nog niet dat het aangevraagde hoe dan ook niet inpasbaar zou zijn in het landschap en op die wijze onverenigbaar zou zijn met de overdruk als landschappelijke waardevol gebied. De verwerende partij heeft *in casu* afdoende onderzocht dat het groenscherm de inpasbaarheid verder garandeert en op zichzelf geen aantasting van de karakteristieken van het landschap oplevert.

De kritiek van de verzoekende partijen geeft overigens blijk van een selectieve lezing van de bestreden beslissing, nu zij voorbijgaan aan de vaststelling dat een deel van de gevraagde constructies (o.a. de ophoging van de winterweide) uit de vergunning wordt gesloten. De motivering in de bestreden beslissing dat de winterweide voor het overige weinig visuele impact heeft, is niet foutief of kennelijk onredelijk.

4.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in een tweede middel de schending aan van artikel 4.4.11 VCRO, artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

De bestreden beslissing berust op motieven die aan de hand van het dossier feitelijk onjuist blijken, zonder dat de door verzoekers geuite bezwaren beantwoord werden.

Bekijkt men de situatie ter plaatse op een overzichtsplan, dan blijkt dat er geenszins sprake is van maximale bundeling bij de woning van de aanvragers, maar dat de stallen gelegen zijn achter de boogloods gelegen achteraan het perceel huisnummer 34 van de Balkenstraat.

De stallen liggen aan de overzijde van de voetweg 104 t.a.v. de woning van de aanvragers en op ten minste 80 m van de Balkenstraat.

Volledig terecht stelde de Provinciale Stedenbouwkundige ambtenaar dat het gezien de geïsoleerde ligging van de boogloods niet wenselijk was deze te behouden, laat staan er nieuwe stallen aan te koppelen.

De winterweide en de paardenpiste bevinden zich op meer dan 100 m van de Balkenstraat, diep in landbouwzone met landschappelijk waardevol karakter, terwijl het “landelijk woonlint” beperkt blijft tot 50 m vanaf de Balkenstraat.

De woning van de aanvragers bevindt zich op 60 m van de stallen.

Maximale bundeling houdt in dat de stallen zich onmiddellijk aan de woning van de aanvrager moeten bevinden.

De vergunnende overheid overweegt weliswaar dat de stallen maximaal gebundeld werden, terwijl de looppiste en de winterweide visueel weinig impact zouden hebben, maar buigt zich niet over de vraag of deze inrichtingen functioneel inpasbaar zijn in de omgeving, noch over de vraag of door de vergunde inrichtingen een optimaal en rationeel ruimtegebruik gerealiseerd wordt.

Volkomen terecht merkt de Provinciale Stedenbouwkundige ambtenaar op in haar advies dat er geen enkele inspanning werd geleverd om de gebouwen en constructies enigszins te bundelen bij en achter de eigen woning en zo de negatieve impact op het agrarisch gebied te minimaliseren, waarbij een dergelijk versnipperd grondgebruik in agrarisch gebied nergens wordt toegestaan.

Er wordt opgemerkt dat de noodzaak tot bundeling van alle gebouwen achter de eigen woning, voor zover de draagkracht van de site en de omgeving dit zouden toelaten, des te belangrijker is nu de boogloods en paardenstal gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waarbij het de voorkeur verdient gebouwen zoveel mogelijk buiten landschappelijk waardevol agrarisch gebied op te richten.

De Provinciale Stedenbouwkundige ambtenaar voegt eraan toe dat de voorgestelde perceelsinrichting ruimtelijk onaanvaardbaar is, waarbij zowel de piste, de winterweide als de verhardingen zeer kort tegen de perceelsgrenzen aangelegd zijn, wat de rust en de privacy van de tuinzone van de omliggende woningen verstoort, onder meer door stof- en geurhinder.

De bestreden beslissing gaat niet in op de visueel-vormelijke elementen, de hinderaspecten, de gezondheid, het gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, hoewel deze aspecten in casu wel degelijk relevant zijn.

Met name de hinder voor de omwonenden wordt uitsluitend beoordeeld vanuit een visuele benadering, waarbij volgens de bestreden beslissing aan deze hinder tegemoet wordt gekomen door de plaatsing van een haag.

Er wordt in het geheel niet ingegaan op lawaaihinder, geurhinder, hinder door insecten, stofhinder en hinder door de plaatsing van hoge lichtmasten die lichtvervuiling in de omgeving veroorzaken, onder meer op het erf van verzoekers.

19.

Ook op het vlak van de mobiliteit laat de vergunningverlenende overheid na een gedegen onderzoek uit te voeren naar de opportuniteit van de aanvraag: enerzijds wordt een paardenhouderij voor 19 paarden verantwoord geacht, anderzijds legt de Deputatie als voorwaarde op dat de parking naast de voetweg enkel mag worden gebruikt voor eigen voertuigen, en enkel diegene die verbonden zijn aan de paardenhouderij er mogen geparkeerd worden, terwijl de geasfalteerde oprit langs de zijdelingse perceelgrens vanaf de linker voorhoek van de bestaande paardenstal moet worden vervangen door grasdallen. Wanneer de vergunningverlenende overheid de inrichting van de aanvragers als para-agrarisch bedrijf kwalificeert dient zij zich ook de vraag te stellen hoe dit bedrijf kan worden bereikt door klanten en leveranciers, met name hoe paarden af- en aangevoerd kunnen worden, hoe voeder en andere materialen kan worden aangevoerd, hoe mest moet worden afgevoerd en waar bezoekers dienen te parkeren. De vraag naar de mobiliteitsimpact wordt niet gesteld.

In de vergunning wordt ook voorbijgegaan aan de realiteit dat de zogenaamde “eigen stallingen” achter de woning van de aanvragers geen paardenstallen zijn, maar opslagplaats van schildersmateriaal, gelegen achter de woning van de aanvragers.

Naast deze opslagplaats parkeren de aanvragers hun vrachtwagen voor paardenvervoer, de bestelwagen van het schildersbedrijf en hun eigen auto.

De paarden zijn echter gestald in de stal achteraan naast de voetweg 104, die een trage weg is leidend naar de Leuvensestraat dewelke dient te worden onderhouden door de gemeente en niet verhard mag worden, maar door de aanvragers zonder enige vergunning verhard werd met steenpuin ed.

De trage weg bedoeld voor voetgangers en fietsers wordt geregeld voor vrachtverkeer gebruikt daar de stallen achteraan alleen via deze weg bereikt kunnen worden. Dit vormt echter een inbreuk vormt op het karakter van voetweg dat gevrijwaard moet worden.

De bestreden beslissing druist in tegen het eigen beleid van de provincie Vlaams-Brabant tot vrijwaring van de trage wegen, die uitsluitend bestemd zijn voor voetgangers en fietsers. Door de aanvragers werd het karakter van voetweg en publieke wegenis aangetast, enerzijds doordat zij deze voetweg gemonopoliseerd hebben en er de uitstraling van een private toegangsweg aan hebben gegeven, anderzijds door wegverhardingen ten behoeve van hun eigen erf op deze voetweg 104 aan te brengen.

Er weze aan herinnerd dat de heer Lucien Somers door de correctionele rechtbank te Leuven veroordeeld werd wegens gedeeltelijke verharding van de voetweg 104.

De vergunningverlenende overheid dient de mobiliteitsimpact van de aanvraag en de bereikbaarheid terdege te onderzoeken, waarbij er van uit moet worden gegaan dat een paardenhouderij met 19 paarden voor het vrachtverkeer en het cliënteel bereikbaar moet zijn.

In de stallen bevindt er zich opslag voor voeder, bodemstrooisel en hooi, materialen die met de vrachtwagen ter plaatse worden gebracht via de voetweg.

De bereikbaarheid van de stallingen kan niet worden gerealiseerd via een voetweg die enkel als trage weg voor zwakke weggebruikers voorbehouden is.

De bestreden beslissing gaat voorbij aan de vaststelling dat de paardenstallen niet met respect voor het karakter van trage weg van voetweg 104 door vrachtverkeer bereikt kunnen worden, want dit is de enige weg waarlangs de stallingen voor een bestelwagen, vrachtwagen of heftruck bereikbaar zijn.

De bestreden beslissing legt als voorwaarde op dat op het zogenaamde bedrijf van de aanvragers alleen de eigen vrachtwagen en voertuigen van de aanvragers mogen worden geparkeerd.

Alle bezoekers van het bedrijf zullen aan de Balkenstraat moeten parkeren, hetgeen ook geldt voor vrachtwagens die paarden komen ophalen of afleveren, voeder komen leveren etc.

In werkelijkheid zullen deze voertuigen gewoon de voetweg 104 blijven gebruiken.

Een vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van een aanvraag het normaal te verwachten gedrag van het publiek als uitgangspunt te nemen, waarbij er gebruik van een wegenis dat in strijd is met de bestemming ervan niet kan worden geregulariseerd door voorwaarden op te leggen waarvan redelijkerwijze kan worden verwacht dat ze in de praktijk niet zullen worden nageleefd.

20.

Door de aanvragers werden vergunningsplichtige reliëfwijzigingen uitgevoerd.

In de bestreden beslissing wordt hierover gesteld dat de winterweide naast de voetweg 104, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied met 40-60 cm opgehoogd werd met zware grond, waarmee echter niet ingestemd wordt in de bestreden beslissing, die erop wijst dat het her en der ophogen van paardenweiden in het Vlaamse landschap de visuele samenhang van de agrarische gebieden aantast en de bestaande afwateringstrajecten en infiltratiemogelijkheden voor het hemelwater verstoort.

Anderzijds wordt in de bestreden beslissing gesteld dat de paardenpiste is aangelegd op een bed van gewassen steenslag van 5 cm als drainage met daar bovenop circa 15 cm wit pistezand.

De piste werd omboord met gerecupereerde treinbiels.

De ophoging zou grosso modo overeenstemmen met de dikte van een treinbiels.

Deze overwegingen zijn onjuist nu uit een plan van hoogtemeting opgesteld door de landmeter-expert Jonas Artois d.d. 22/07/2013 blijkt dat aan de perceelgrens met het erf van verzoekers, het niveau van de paardenpiste na de ophoging in februari 2013 meer dan 60 cm boven het maaiveld en boven het niveau van de tuin van verzoekers is komen te liggen.

In het bovenvermelde vonnis van de Correctionele Rechtbank te Leuven werd erga omnes vastgesteld dat de aanvragers de paardenpiste met 40 cm opgehoogd hebben.

Deze veroordeling is gestoeld op het proces-verbaal van vaststelling van 08-03-2013, dat tijdens de uitvoering van de ophogingswerken werd opgesteld.

De ophogingen van de winterweide en van de paardenpiste zijn van een zelfde ordegrootte.

Door de bestreden beslissing wordt echter niet gemotiveerd waarom dergelijke reliëfwijziging niet aanvaardbaar zou zijn in agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter en wel aanvaardbaar in andere agrarische gebieden.

Daar waar verwezen wordt naar de aantasting van de visuele samenhang van de agrarische gebieden en verstoring van de bestaande afwateringstrajecten en infiltratiemogelijkheden, wordt niet aangeduid waarom deze aspecten enkel relevant zouden zijn in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.

De vergunningverlenende overheid spreekt zichzelf manifest tegen, want wat betreft de landschappelijke waarde van de betrokken percelen vermeldt de bestreden beslissing dat

er geen verschil is in “belevingswaarde” tussen de percelen gelegen en noorden van voetweg 104 en ten zuiden van voetweg 104.

De effecten van de ophoging van het terrein met 40-60 cm op de waterhuishouding van de gronden zijn dezelfde, of het nu gaat om landbouwgronden met landschappelijk waardevol karakter of niet.

De bestreden beslissing schendt de in het middel vermelde bepalingen door na te laten de aanvraag aan de hand van volledige en correcte feitelijke gegevens te toetsen aan de in de bedoelde wettelijke bepalingen opgesomde criteria van de goede ruimtelijke ordening.
...”

2.

De verwerende partij antwoordt op het tweede middel:

“ ...

Wat betreft de bundeling van de boogloods met de nieuw op te richten paardenstal en de aan te leggen loop piste en winterweide overweegt de bestreden beslissing als volgt: ...

Uit deze overwegingen blijkt dat de vergunningverlenende overheid niet akkoord gaat met de zienswijze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de bundeling van de gebouwen. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze overwegingen foutief of kennelijk onredelijk zouden zijn. Het loutere feit dat de verzoekende partijen zich meer kunnen vinden in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is niet meer dan een loutere opportuniteitskritiek.

Het is van belang voor ogen te houden dat er zich naast de zandpiste en het zadel- en dekenlokaal verder geen nieuwe constructies bevinden naast de perceelsgrens met de verzoekende partijen. De activiteiten van de aanvrager, namelijk het fokken en africhten van paarden, zullen op voldoende afstand gebeuren van de perceelsgrenzen en er zijn door de deputatie bijkomende voorwaarden opgelegd (cf. afbraak van enkele gebouwen, inperking piste, aanplanting groenbuffer,...) om de mogelijke hinder tot een minimum te beperken.

Voorts legt de bestreden beslissing een aantal voorwaarden op die de goede ruimtelijke ordening moeten waarborgen, onder meer:

- ° de berging, het schuilhok en het kippenhok, constructies die zich naast de perceelsgrens met de verzoekende partijen bevinden, hebben een te grote impact op de omgeving en moeten worden afgebroken.
- ° de verhardingen moeten worden vervangen door betonnen grastegels, wat eveneens de impact op de onmiddellijke omgeving ten goede moet komen
- ° het presentatielokaal moet worden omgevormd naar een deken- en zadelruimte.
- ° de grote piste moet worden aangepast zodat er ten opzichte van het linker aanpalend perceel, namelijk het perceel van de verzoekende partijen, een groene bufferzone van 3m breed kan worden gecreëerd.

Met hun bewering dat de bestreden beslissing de criteria van de goede ruimtelijke ordening niet zou aftoetsten zoals opgelijst in artikel 4.3.1 VCRO ('voor zover relevant'), gaan de verzoekende partijen volledig voorbij aan het feit dat de bestreden beslissing een heel aantal voorwaarden oplegt, onder meer met betrekking tot de draagwijdte van de vergunning, de afstand tot de naburige percelen, de afwatering en de landschappelijke inkleding. De algemene beweringen van de verzoekende partijen op dit punt tonen niet aan dat de overwegingen in de bestreden beslissing onvolledig, foutief of kennelijk onredelijk zouden zijn.

De verzoekende partijen beweren ten onrechte dat de mobiliteit op een foutieve wijze zou zijn beoordeeld, meer in het bijzonder wat betreft het gebruik van voetweg nr. 104.

In de bestreden beslissing wordt hierover het volgende gesteld: ...

Uit deze overwegingen volgt dat op de parking naast de voetweg enkel de eigen voertuigen, en enkel diegenen die zijn verbonden aan de paardenhouderij, kunnen geparkeerd worden. Deze overweging is expliciet opgenomen als voorwaarde in de bestreden beslissing. De bewering (vrees) van de verzoekende dat de voetweg 104 zal worden gebruikt door bezoekers en leveranciers is onterecht aangezien hieromtrent een uitdrukkelijke voorwaarde is opgenomen in de vergunning. Indien de verzoekende partijen van oordeel zijn dat deze voorwaarde niet wordt nageleefd, dan betreft dit een probleem van handhaving, en niet van de wettigheid van de stedenbouwkundige vergunning

Tenslotte, wat betreft de reliëfwijzigingen, moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing de verhoging van de winterweide uitdrukkelijk heeft afgekeurd. Hierover kan dus geen discussie bestaan. Wat betreft de looppiste stelt de bestreden beslissing dat deze aanvaardbaar is omdat het gaat over een beperkte ophoging van 20cm buiten het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

De verzoekende partijen beweren dat de ophoging minstens 40 cm zou bedragen, en dat dit zou blijken uit de volgende documenten:

- *Een plan van landmeter Jonas Artois (stuk ..., bijlage 20),*

Opmerking verwerende partij: het plan vermeldt een algemene TAW (Tweede Algemene Waterpassing) van -0,43 maar het is geenszins duidelijk wat de hoogte is van de aangrenzende percelen. Zo wordt bijvoorbeeld aangeduid dat ook de voetweg zich bevindt op een hoogte van ongeveer 17,29 zodat er ook hier een niveauverschil van bijna 0,60m zou zijn. Uit het plan dat de verzoekende partijen voorleggen kunnen dus geen conclusies worden getrokken met betrekking tot de grootte van de reliëfwijzigingen.

- *Het proces-verbaal van de stedenbouwkundige inspecteur.*

Opmerking verwerende partij: het proces-verbaal spreekt van een algemene ophoging van ongeveer 30 tot 40 cm. De vergunningverlenende overheid is niet gebonden door de vaststellingen van het proces-verbaal en kan een eigen onderzoek voeren. Dit onderzoek is in onderhavige zaak gevoerd op basis van objectieve elementen. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de overwegingen op dit punt foutief of kennelijk onredelijk zouden zijn.

- *Het vonnis van de correctionele rechtbank te Leuven.*

Opmerking verwerende partij: het vonnis spreekt van een ophoging van 40 cm. De vergunningverlenende overheid is niet gebonden door de overwegingen van een strafrechtelijke uitspraak waarbij zij geen partij was, en dit gelet op artikel 6 EVRM. Het vonnis heeft bovendien geen uitspraak gedaan over een burgerrechtelijke herstellvordering. Bovendien blijkt dat de aanvrager hoger beroep heeft ingesteld tegen het vonnis zodat er geen sprake is van gezag van gewijsde zoals de verzoekende partijen beweren.

Tenslotte merkt de verwerende partij op dat de bestreden beslissing niet tegenstrijdig is wat betreft de reliëfwijzigingen. Bij de afweging van de ophogingen van de winterweide (geweigerd) en de looppiste (vergund) heeft de verwerende partij rekening gehouden met de bestemming (winterweide gelegen in landschappelijk waardevol gebied) en met de draagwijdte van de ophoging (beperkte ophoging van de paardenpiste voor zanderige grond). Het is gelet op deze elementen geenszins tegenstrijdig om de inplanting van de

paardenpiste ruimtelijk aanvaardbaar te achten, ook wat betreft de infiltratiemogelijkheden op het perceel.

...

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan toe:

“ ...

Bij de behandeling van het dossier door de deputatie en meer in het bijzonder op de hoorzitting werd daarop uitvoerig ingegaan. De raadsman van concludenten heeft zijn visie daarop neergeschreven in zijn nota die op de hoorzitting werd neergelegd (stuk 26). Dat hierin het standpunt werd verdedigd dat de constructies werden gebundeld met de bestaande reeds vergunde constructies (de paardenstallen achter de woning van de familie Somers alsook de boogloods). De paardenpiste werd achter de woning en haaks op de woning ingeplant teneinde juist zo min mogelijk in het agrarisch landschap te moeten insnijden.

Zoals de raadsman van tussenkomenende partij in zijn nota had geschreven is deze opvatting en invulling van de goede ruimtelijke ordening (gelet op de reeds aanwezige vergunde stallen en boogloods) evenzeer te verdedigen als het standpunt van de PSA dewelke opteerde voor een volledige inplanting achter de woning van de familie Somers maar dit zou automatisch impliceren dat veel dieper in het agrarisch gebied zou worden ingesneden dan nu het geval is.

De deputatie heeft in de bestreden beslissing de visie van concludente bijgetreden en deze stelling is geenszins kennelijk onredelijk: ...

De verzoekende partijen beperken zich trouwens tot standaardopmerkingen zonder rekening te houden met de specifieke omstandigheden op het terrein zijnde in casu de reeds vergunde stallen en boogloods. Concludenten hebben met hun inplanting gestreefd naar een maximale vrijwaring van het agrarisch landschap door er zo min mogelijk in te snijden en alles zo dicht mogelijk te laten aansluiten op het woongebied met landelijk karakter dat de eerste 50 m vanaf de Balkenstraat vormt. Alle constructies liggen namelijk net buiten die 50 m grens vanaf de Balkenstraat.

Dit onderdeel van het tweede middel is dan ook ongegrond.

In een volgend punt kaarten de verzoekende partijen de mobiliteit aan.

Ook hier werd in de bestreden beslissing uitvoerig op ingegaan.

In de bestreden beslissing werd het volgende overwogen: ...

Uit deze overwegingen volgt dat op de parking naast de voetweg enkel de eigen voertuigen, en enkel diegenen die zijn verbonden aan de paardenhouderij, kunnen geparkeerd worden. Deze overweging is expliciet opgenomen als voorwaarde in de bestreden beslissing. De bewering (vrees) van de verzoekende dat de voetweg 104 zal worden gebruikt door bezoekers en leveranciers is onterecht aangezien hieromtrent een uitdrukkelijke voorwaarde is opgenomen in de vergunning. Indien de verzoekende partijen van oordeel zijn dat deze voorwaarde niet wordt nageleefd, dan betreft dit een probleem van handhaving, en niet van de wettigheid van de stedenbouwkundige vergunning.

In een laatste punt halen de verzoekende partijen de reliëfwijzigingen aan als punt van kritiek.

Ook hier werd in de bestreden beslissing uitvoerig op ingegaan.

In de bestreden beslissing werd het volgende overwogen: ...

Dat de loop piste werd uitgevoerd zoals beschreven in de bestreden beslissing blijkt uit de foto's van het PV van stedenbouwkundige inbreuk dat aan het dossier was toegevoegd: [afbeelding]

Ten onrechte wordt trouwens door de verzoekende partijen verwezen naar het vonnis van de correctionele rechtbank te Leuven weze alleen al maar om het feit dat er hoger beroep werd ingesteld tegen dit vonnis.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat voor de correctionele rechtbank die zogenaamde 30- 40 cm verhoging niet aan bod is gekomen omdat op dat moment er nog steeds de eerdere regularisatievergunning dd. 23.01.2014 was van de Deputatie en de rechter er ook terecht vanuit ging dat ook de reliëfwijzigingen deel uitmaakten van de regularisatievergunning. Trouwens ook de stedenbouwkundig inspecteur heeft dit zo beoordeeld in zijn navolgend pv dd. 17.12.2014 (stuk 25) waar hij bevestigde dat alles conform is aan de eerste regularisatievergunning van de deputatie. Voor de correctionele rechtbank is enkel verweer gevoerd tegen de stelling van het echtpaar Laurier–Van Eycken dat er reliëfwijziging zou zijn gebeurd van 60 cm hetgeen zeker niet het geval is. Wat betreft het zogenaamde plan van landmeter Artois kan enkel maar herhaald worden dat dit een puur eenzijdig stuk is en bovendien bevestigt dit plan alleen maar hetgeen de vorige eigenaar van de woning van de verzoekende partijen reeds eerder verklaarde met name dat de woning van de verzoekende partijen steeds lager heeft gelegen dan de eigendom van de familie Somers (stuk 11). In die zin voegt dit plan Artois totaal niets relevants toe aan het dossier.

... ”

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota toe:

“ ...

Er werden door de vergunningverlenende overheid voorwaarden opgelegd, waarvan de naleving op geen enkele manier te controleren valt.

...

Door tussenkomende partij wordt weliswaar gesteld dat men hoger beroep tegen het vonnis van de Correctionele Rechtbank heeft aangetekend, waarbij moet worden opgemerkt dat de veroordeelde de opschorting hadden verkregen van de Correctionele Rechtbank, wat strafrechtelijk impliceert dat zij de feiten erkend hebben.

Men tracht dus het bestaan van feiten te ontkennen die door de strafrechter reeds onomkeerbaar als waarheid vastgesteld werden, met name het feit dat de paardenpiste met 60 cm opgehoogd werd.

Volkomen ten onrechte tracht de vergunningverlenende overheid zich te beroepen op artikel 6 EVRM.

Vaststellingen van de strafrechter nopens gepleegde misdrijven dringen zich op ‘erga omnes’, ook ten aanzien van de provincie Vlaams-Brabant.

Het bestaan van de aanzienlijke reliëfwijzigingen staat vast, maar door de bestreden beslissing wordt echter niet gemotiveerd waarom dergelijke reliëfwijziging niet

*aanvaardbaar zou zijn in agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter en wel
aanvaardbaar in andere agrarische gebieden.*

...

Beoordeling door de Raad

1.

In zoverre de verzoekende partijen in het tweede middel de schending aanvoeren van artikel 4.4.11 VCRO (dat betrekking heeft op de zonevreemde basisrechten), blijkt uit hun verdere uiteenzetting dat dit klaarblijkelijk een materiële vergissing betreft. Het is duidelijk dat de verzoekende partijen in essentie op de schending van artikel 4.3.1 doelen en in die zin betwisten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

2.

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.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan 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 niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar besluit is gekomen.

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat verzoekende partijen een betoog voeren waaruit blijkt dat zij van mening zijn dat het gevraagde project niet vergund kan worden. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen.

Het is aan de verzoekende partijen die de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening betwisten om aan te tonen dat het vergunningverlenende bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijke wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integraal op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de relevante criteria die zijn bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. Er kan slechts rekening gehouden worden met de motieven vermeld in de bestreden beslissing, die bovendien afdoende moeten zijn.

Zoals blijkt uit de tekst van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO is een vergunningverlenend bestuursorgaan niet verplicht om alle daarin vermelde aandachtspunten en criteria te betrekken in het onderzoek naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Het is voldoende dat uit de bestreden beslissing blijkt dat er een concreet onderzoek is gevoerd naar deze verenigbaarheid, daarbij gebruikmakend van de vermelde aandachtspunten of criteria voor zover die nuttig zijn en zonder deze uitdrukkelijk bij naam te noemen.

3.1.

De Raad stelt vooreerst vast dat de verzoekende partijen niet ernstig kunnen voorhouden dat de inplanting van de gebouwen niet afdoende werd onderzocht. Zoals reeds onder het eerste middel geoordeeld, wordt door de verwerende partij op zorgvuldige wijze gemotiveerd dat de paardenstal visueel een cluster vormt met de woningen en de boogloods, hetgeen tevens wordt gestaafd door de stukken van het administratief dossier. De verzoekende partijen betwisten niet dat de boogloods vergund is en deel uitmaakt van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.

Ook met betrekking tot de constructies die niet gelegen zijn in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, heeft de verwerende partij vastgesteld dat deze maximaal gebundeld worden bij de voorliggende residentiële bebouwing.

“ ...

De bestaande vergunde stal sluit al aan bij de eigen woning. De carport en de zadelruimte worden tegen de bestaande stal opgetrokken zodat het concept van de maximale bundeling behouden blijft.

...

Hiermee blijven alle overdekte constructies zo kort mogelijk georiënteerd op de voorliggende weg. Er kan bijgevolg niet gesteld worden dat de inplanting een overdreven diepe insnijding in het agrarisch landschap vormt nu al de gebouwen gelegen zijn binnen de strook van de ter plaatse aanwezige lintbebouwing. Een bundeling van alle gewenste infrastructuur enkel achter de eigen huiskavel, houdt een veel diepere insnijding in het landschap in.

...”

De verwerende partij kon redelijkerwijze concluderen dat alle overdekte constructies zo kort mogelijk gelegen zijn bij de voorliggende weg zodat deze maximaal gebundeld worden bij de voorliggende bebouwing en dat de aanvraag niet voorziet in een nieuwe solitaire inplanting. De kleinere schuilstal, het kippenhok en berging ter hoogte van de oefenpiste worden uit de vergunning gesloten en de verzoekende partijen betwisten niet dat deze constructies inmiddels werden verwijderd.

In antwoord op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat het niet aangewezen is om alle constructies te bundelen achter de woning van de aanvragers, aangezien dit een te diepe insnijding zou betekenen van de open ruimte.

De verzoekende partijen werpen op dat er sprake is van een versnipperd grondgebruik, maar betrekken de concrete motivering van de bestreden beslissing niet in hun kritiek. Zij beperken zich voornamelijk tot het formuleren van een louter tegengesteld standpunt, wat neerkomt op opportuïteïtskritiek waarmee de Raad in de uitoefening van het aan hem opgedragen wettigheidsstoezicht geen rekening kan houden.

3.2.

De verwerende partij heeft met de bestreden beslissing eveneens rekening gehouden met de beperkte afstand tot de omwonenden. De verwerende partij overweegt dat een voldoende buffer rondom de paardenhouderij voorzien moet worden om mogelijke hinder naar de omliggende woningen te beperken.

De verwerende partij stelt als voorwaarde dat de looppiste moet worden aangepast zodat er een groene bufferzone gecreëerd wordt met een breedte van minimaal drie meter ten opzichte van het linker aanpalend perceel. Omtrent de verharding ter hoogte van deze perceelsgrens wordt als voorwaarde opgelegd dat deze in waterdoorlatende grasdallen moet worden uitgevoerd. Volgens de bestreden beslissing dient ook een haag te worden aangeplant rond de looppiste en langs de perceelsgrens achter de nieuwe paardenstal.

De verwerende partij concludeert niet kennelijk onredelijk dat er – mits voldaan wordt aan deze voorwaarden – voldoende buffering voorzien wordt ten opzichte van de aanpalende percelen en woningen. In zoverre de verzoekende partijen kritiek uiten op hinder van ‘hoge lichtmasten’, moet worden vastgesteld dat deze lichtmasten geen deel uitmaken van het voorwerp van de bestreden beslissing, zodat dit middelenonderdeel feitelijke grondslag mist.

3.3.

De verzoekende partijen vrezen verder nog dat de verkeersafwikkeling zal gebeuren via de voetweg 104, een trage weg bedoeld voor zwakke weggebruikers. Zoals ook blijkt uit de beoordeling van het vierde middel, was de verwerende partij zich wel degelijk bewust van het statuut van deze voetweg, en wordt hieraan niet geraakt met de bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing wordt als voorwaarde opgelegd dat de parking naast de voetweg enkel gebruikt kan worden voor eigen voertuigen die verbonden zijn aan de paardenhouderij. De verzoekende partijen voeren in hun verzoekschrift niet aan dat de opgelegde voorwaarden niet in overeenstemming zouden zijn met artikel 4.2.19 VCRO.

Mochten de voorwaarden uit de bestreden beslissing niet worden nageleefd, betreft dit overigens een aspect van handhaving, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

3.4.

Tot slot blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij kennis heeft genomen van de ophogingen van de looppiste en de winterweide. Zij heeft deze reliëfwijzigingen deels uit de vergunning gesloten, met name de ophoging van de winterweide.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zoals aangehaald in het feitenrelaas, motiveert de verwerende partij uitvoerig waarom zij de beperkte ophoging van de looppiste wel ruimtelijk aanvaardbaar acht. Zij stelt vast dat de piste reeds met drie meter opgeschoven werd van de eigendomsgrens met de verzoekende partijen en dat er een groenscherm werd aangelegd. De verwerende partij stelt vast dat deze ophoging visueel nauwelijks zichtbaar is en gelegen is buiten het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De zienswijze van de verwerende partij wordt gestaafd met foto's uit het administratief dossier.

De verzoekende partijen verwijzen naar een plan van opmeting van een landmeter waaruit weliswaar blijkt dat de paardenpiste hoger gelegen is dan het perceel van de verzoekende partijen, maar niet in welke mate de tussenkomen partij deze paardenpiste heeft opgehoogd. De argumentatie van de verzoekende partijen is niet eenduidig, nu zij enerzijds poneren dat de ophoging ‘minstens 60 cm’ bedraagt, en anderzijds verwijzen naar het vonnis van de correctionele rechtbank, waarin sprake is van een reliëfwijziging van 40 cm. De verzoekende partijen betwisten

overigens niet dat tegen het vonnis hoger beroep werd aangetekend zodat de hierin vermelde tenlastelegging niet kan volstaan om aan te tonen dat de verwerende partij de reliëfwijzigingen uit het aanvraagdossier foutief zou hebben ingeschat.

4.

Gelet op het voorwerp van de aanvraag, concludeert de Raad dat de verwerende partij afdoende rekening heeft gehouden met de relevante aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan.

Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in een derde middel de schending aan van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), artikel 5 en 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna: Hemelwaterverordening), van artikel 4 en 5 van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen uitgevaardigd door de provincie Vlaams-Brabant, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het legaliteitsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“...

Uit de bestreden beslissing valt niet af te leiden aan welke provinciale verordeningen en gewestelijke verordeningen de aanvraag precies getoetst werd.

In Vlaams-Brabant is een Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen van toepassing sedert 12-09-2014, maar naar deze verordening wordt niet uitdrukkelijk verwezen in de bestreden beslissing.

Door de bestreden beslissing wordt niet verantwoord hoe aan de vereisten van de artikelen 4 en 5 van de genoemde verordening wordt voldaan.

...

De laatstgenoemde bepaling werd niet geëerbiedigd door de vergunningverlenende overheid, nu artikel 8 van het decreet over de watertoets in § 5 bepaalt dat als dat relevant is, gelet op het voorwerp van de vergunningsaanvraag, de omgevingsvergunning voor de exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten van een project, vermeld in artikel 5, 1°, c), van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Het genoemde artikel verwijst op zijn beurt naar artikel 5.2.1 van het DABM, maar door de Deputatie wordt uit het oog verloren dat een manege een ingedeelde inrichting klasse II vormt, zodat de watertoets in casu diende te worden uitgevoerd.

In de bestreden beslissing wordt niet in detail ingegaan op de toepasselijke decretale normen en worden slechts lukraak een aantal voorwaarden aan de vergunning opgelegd, die aan de verplichting op een verantwoorde opvang van het hemelwater tegemoet zouden komen.

22.

Voorheen was het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01-10-2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater toepasselijk.

Dit besluit werd vervangen door het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 05-07-2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Artikel 16 van het laatstgenoemde besluit bepaalt dat aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingen die ingediend zijn vóór de inwerkingtreding van het besluit worden behandeld volgens de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De aanvraag werd door de vergunningverlenende overheid behandeld op grond van de initiële aanvraag uit 2013, op basis van 'aanstijplijsten' waaromtrent de Deputatie aangeeft dat deze inmiddels verouderd zijn.

De bestreden beslissing meent dit te kunnen compenseren door aan de vergunning de voorwaarden op te leggen dat voor de nieuwe paardenstal een hemelwaterput van maximaal 10.000 l moet worden voorzien, waarbij alle klinkerverhardingen moeten worden verwijderd en vervangen door betonnen grasdallen.

Tevens wordt als voorwaarde voorzien dat de carport moet afwateren in de afvoergoten van de bestaande paardenstal en de zadelruimte ter plaatse moet afwateren.

Ook de verhardingen van de geasfalteerde oprit langs de zijdelingse perceelsgrens vanaf de linker voorhoek van de "bestaande paardenstal" en de verharding tussen de parking en de carport/zadelruimte moeten worden verwijderd en vervangen door betonnen grasdallen. Door het merkwaardige procedé dat door verwerende partij wordt toegepast om tot een administratieve beslissing te komen kunnen verzoekers niet uit de beslissing zelf afleiden op welke wettelijke bepalingen de beslissing gesteund is.

Dat is nochtans belangrijk nu in de bestreden beslissing sprake is van toepassing van een provinciale verordening die in werking getreden na het indienen van de aanvraag, terwijl anderzijds het voornoemde artikel 16 de bepaalt dat de vroegere versie van de reglementering opgenomen in besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 moet worden toegepast.

Zeker wanneer niet onmiddellijk duidelijk is welke wettelijke bepalingen ingevolge wetwijzigingen op een aanvraag moeten worden toegepast, volgt uit de uitdrukkelijke motiveringsplicht van de overheid hieromtrent in de bestreden beslissing duidelijkheid te verschaffen.

Tijdens de hoorzitting d.d. 31-01-2017 voorafgaand aan de beslissing werd de toepasselijke wetgeving inzake waterbeleid en opvang van hemelwater niet ter sprake gebracht door de Deputatie, hoewel de raadslieden van de betrokken partijen aanwezig waren.

Wanneer de vergunningverlenende overheid vaag blijft over de toegepaste wetgeving kunnen de betrokken partijen geen standpunt innemen en de bestreden beslissing niet adequaat bekritisieren.

De vergunningverlenende overheid heeft het legaliteitsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel geschonden door hieromtrent niet uitdrukkelijk te motiveren en de betrokken partijen, die gehoord werden ter gelegenheid van een hoorzitting, niet te verzoeken standpunt in te nemen betreffende de op dit vlak toepasselijke wetgeving.

...

2.

De verwerende partij antwoordt op het derde middel:

“ ...

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de nieuwe provinciale en gewestelijke verordeningen werden toegepast (zie bladzijde 7 van de bestreden beslissing): ...

Zoals de verzoekende partijen zelf aangeven heeft de verwerende partij toepassing gemaakt van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen en van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (Besluit van de Vlaamse regering van 05.07.2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater).

Op dit punt, namelijk dat het niet duidelijk zou zijn welke verordening zijn toegepast, mist het middel feitelijke grondslag.

Voorts stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing zou zijn voorbijgegaan aan een overgangsbepaling. Hoewel de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inderdaad in een overgangsbepaling voorziet voor aanvragen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding ervan (zie artikel 16), moet worden vastgesteld dat de niet-toepassing van deze overgangsbepaling niet leidt tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 35, laatste lid van het decreet van 04.04.2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges geeft een onwettigheid alleen aanleiding tot vernietiging als de partij benadeeld wordt door de ingeroepen onwettigheid.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij zouden zijn benadeeld door de ingeroepen onwettigheid. Zij beweren niet, en tonen ook niet aan, dat de toepassing van de nieuwe verordening hen nadeel zou hebben toegebracht, bijvoorbeeld door een vermindering van het geboden beschermingsniveau wat betreft de hemelwatervoorzieningen.

Bijgevolg is het eerste onderdeel van het derde middel ongegrond.

In een tweede onderdeel argumenteren de verzoekende partijen dat de artikelen 4 en 5 van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen niet werden gerespecteerd.

Uit de argumentatie die de verzoekende partijen ontwikkelen op bladzijde 28 (bovenaan) van hun verzoekschrift leidt de verwerende partij af dat zij van oordeel zijn dat een watertoets voor een klasse II inrichting had moeten worden uitgevoerd. De verwerende partij stelt vast dat de verzoekende partijen toepassing maken van decretale bepalingen die gelden voor de omgevingsvergunning. Deze bepaling zijn niet van toepassing aangezien onderhavige aanvraag niet valt onder de procedure voor de omgevingsvergunning.

Het middel mist op dit punt juridische grondslag.

...”

3.

De tussenkommende partij voegt hieraan toe:

“ ...

Ook dit middel is ongegrond.

In de bestreden beslissing wordt immers uitdrukkelijk melding gemaakt van de nieuwe hemelwaterverordeningen en het is duidelijk uit de tekst op te maken dat de aanvraag getoetst werd aan deze nieuwe (strengere) verordeningen.

In de bestreden beslissing is immers uitdrukkelijk te lezen: ...

Op basis van deze nieuwe, strengere hemelwaterverordening heeft de deputatie vervolgens in de bestreden beslissing geoordeeld dat bestaande verhardingen dienen te worden opgebroken en dienen vervangen te worden door waterdoorlatende verhardingen.

In de mate dat de verzoekende partijen aldus stellen dat het niet duidelijk zou zijn welke verordening zou zijn toegepast, mist het middel alleszins feitelijke grondslag.

Vervolgens stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing zou zijn voorbijgegaan aan een overgangsbepaling in de huidige hemelwaterverordening die voor gevolg zou hebben dat de vorige hemelwaterverordening diende toegepast te worden. Er valt echter niet goed in te zien wat het belang is van de verzoekende partijen bij dit onderdeel van het derde middel. De nieuwe verordeningen zijn immers strenger dan de voorgaande en dit middel zou enkel tot gevolg hebben dat de deputatie bij het nemen van een nieuwe beslissing dient toepassing te maken van een minder strenge verordening daar waar nochtans verzoekende partijen klagen over vermeende wateroverlast. De verzoekende partijen hebben dan ook geen belang om dit in te roepen laat staan dat zij er enig nadeel over zouden ondervinden. Nochtans volgens artikel 35, laatste lid van het decreet van 04.04.2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges geeft een onwettigheid alleen aanleiding tot vernietiging als de partij benadeeld wordt door de ingeroepen onwettigheid, wat in casu aldus geenszins het geval is.

De verzoekende partijen tonen alleszins niet aan dat zij zouden zijn benadeeld door de ingeroepen onwettigheid. Zij beweren niet, en tonen ook niet aan, dat de toepassing van de nieuwe verordening hen nadeel zou hebben toegebracht, bijvoorbeeld door een vermindering van het geboden beschermingsniveau wat betreft de hemelwatervoorzieningen.

Het eerste onderdeel van het derde middel is dan ook ongegrond.

Vervolgens stellen de verzoekende partijen dat de artikelen 4 en 5 van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen niet werden gerespecteerd.

Wat de toepassing van art. 4 betreft kan alleen maar uit de bestreden beslissing worden opgemaakt dat de deputatie dit artikel heeft gevolgd nu in de bestreden beslissing werd opgelegd (zoals art. 4 voorschrijft) dat bepaalde verhardingen dienen verwijderd te worden en vervangen door waterdoorlatende verhardingen. Concluante verwijst daarvoor naar de uiteenzetting onder 5.7 b van de bestreden beslissing.

Wat de verzoekende partijen vervolgens schrijven over de toepassing van art. 5 van de provinciale stedenbouwkundige verordening is dit voor concludante onduidelijk welke schending er nu juist wordt aangehaald. Het middel is niet begrijpbaar en derhalve onontvankelijk. Er wordt immers plots verwezen naar de procedure van een omgevingsvergunning terwijl die in casu geenszins van toepassing is. Voorts wordt gesteld dat een manege een klasse 2 inrichting is, terwijl er in casu geenszins sprake is van een manege maar enkel van een paardenhouderij zoals duidelijk uit het aanvraagdossier blijkt.

Het 3^e middel mist op dit 2^e punt aldus juridische en feitelijke grondslag en dient derhalve te worden afgewezen.

...

4.

De verzoekende partijen voegen omtrent het derde middel niets toe in hun wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken hetzij dat, ten gevolge van de werken waarvoor een vergunning wordt verleend, geen schadelijke effecten ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17^o DIWB, hetzij dat zulke effecten wél kunnen ontstaan, maar dat ze door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Indien dit niet mogelijk is moet de vergunning worden geweigerd.

Artikel 3, §2, 17^o DIWB definieert “schadelijk effect” als volgt:

“...

ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen.

...”

2.

De bestreden beslissing bevat een uitvoerige waterparagraaf (p.7-8) waaruit duidelijk blijkt dat een watertoets werd doorgevoerd.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen aanvoeren, blijkt uit de formulering dat de verwerende partij zich bewust was van het feit dat de regelgeving werd gewijzigd sedert de datum van de aanvraag. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing klaarblijkelijk toepassing gemaakt van de Hemelwaterverordening van 5 juli 2013.

Met de Hemelwaterverordening van 5 juli 2013 werd het voorheen geldende besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater opgeheven.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat de verordening van 1 oktober 2004 moest worden toegepast, valt vooreerst niet in te zien welk belang zij hebben bij dit middelenonderdeel aangezien in deze oude regelgeving minder verregaande verplichtingen werden opgelegd. Ondanks de excepties hieromtrent van de verwerende partij en de tussenkomende partij, verduidelijken de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota niet hoe dit middelenonderdeel hen heeft benadeeld.

De verzoekende partijen beperken zich tot de stelling dat de aanvraag niet uitdrukkelijk werd afgetoetst aan de oude verordening van 1 oktober 2004 zonder te preciseren met welke bepaling van die verordening de aanvraag dan wel strijdig zou zijn.

3.

In hun betoog maken de verzoekende partijen niet in het minst aannemelijk dat de motieven van de bestreden beslissing niet kunnen volstaan om tot een gunstige watertoets te besluiten.

De verwerende partij stelt vast dat het terrein niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied en onderzoekt verder of het hemelwater maximaal ter plaatste kan infiltreren in overeenstemming met de provinciale verordening van 12 september 2014 met betrekking tot verhardingen. De verwerende partij houdt rekening met de dakoppervlakte van de verschillende constructies en stelt dat de verhardingen tot een minimum moeten worden herleid of maximaal waterdoorlatend moeten zijn. De verwerende partij legt onder meer de volgende bijkomende voorwaarden op, zoals tevens aangeduid op de vergunde plannen:

“... ”

- *de uitbouw aan de nieuwe paardenstal watert ter plaatse af; hiertoe moeten alle klinkerverhardingen rond de stal vervangen worden door betonnen grasdallen;*
- *de carport watert af in de regenafvoergoten van de bestaande paardenstal; de zadelruimte watert ter plaatse af;*
- *de verharding tussen de parking en de carport/zadelruimte wordt vervangen door betonnen grasdallen;*
- *de geasfalteerde oprit langs de zijdelingse perceelsgrens wordt, vanaf de linker voorhoek van de bestaande paardenstal, vervangen door betonnen grasdallen;*

“... ”

Volgens de bestreden beslissing moet overeenkomstig de Hemelwaterverordening van 5 juli 2013 worden overgegaan tot afkoppeling van het hemelwater. De verwerende partij legt uitdrukkelijk als voorwaarde op dat bij de nieuwe paardenstal een hemelwaterput van 10.000 liter wordt geplaatst, die wordt uitgerust met een pompsysteem voor het maximaal hergebruik en wordt aangesloten op een infiltratievoorziening. De verzoekende partijen betwisten niet dat de aanvraag daarmee voldoet aan de Hemelwaterverordening. De verwerende partij heeft niet onredelijk geconcludeerd dat – mits voldaan aan de opgelegde voorwaarden – er geen schadelijk effect mag worden verwacht op de waterhuishouding

Het middelenonderdeel waarbij de verzoekende partijen verwijzen naar artikel 8, §5, eerste lid, 2° DIWB, zoals gewijzigd door het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014, mist juridische grondslag. De bestreden beslissing betreft immers geen vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting en heeft evenmin betrekking op een omgevingsvergunning. Bovendien gaan de verzoekende partijen hierbij ten onrechte uit van de veronderstelling dat de aanvraag betrekking heeft op een manège.

4.

Het derde middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in een vierde middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO en artikel 4.3.5, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Zoals hoger uiteengezet ligt het zwaartepunt van de activiteit in casu bij recreatief gebruik, met name dagrecreatie, nu de nadruk ligt op het houden van paarden voor recreatieve doeleinden, zoals paardrijlessen en jumpinglessen.

Een dergelijk gebruik van de gronden vereist op grond van de in het middel vermelde bepalingen dat de inrichting aan een voldoende uitgeruste weg gelegen is.

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

De inplantingen waarvoor verwerende partij een vergunning heeft afgeleverd zijn echter uitsluitend bereikbaar via voetweg 104, een openbare erfdienstbaarheid van doorgang over private gronden, vermeld in de Atlas der Buurtwegen.

Deze voetweg werd door de aanvragers met steenpuin en grint verhard, zonder enige toelating van overheidswege, hetgeen heeft geleid tot een veroordeling door de correctionele rechtbank te Leuven.

De aanleg en het onderhoud van de buurtwegen behoort immers uitsluitend aan de gemeente en het is omwonenden niet toegelaten werkzaamheden uit te voeren aan een buurtweg of voetweg zonder toestemming van de gemeente.

De bestaande voetwegen dienen geëerbiedigd te worden in het kader van de projecten van de provincie Vlaams-Brabant betreffende de “trage wegen” bestemd voor wandelaars en fietsers.

De aanvrager hebben zich echter de openbare voetweg 104 aangematiigd en menen te kunnen bepalen wie toegang heeft tot deze voetweg, die echter een verbinding voor voetgangers en fietsers is tussen twee straten en toegang heeft tot een achtergelegen landelijke woning.

De aanvragers trachten echter alle “pottenkijkers” van deze wegenis weg te houden door honden te laten loslopen achter een hek naast de voetweg en door systematisch iedereen die de voetweg betreedt te filmen en te verjagen.

Het laatste deel van de voetweg 104 van aan de paardenstallen tot aan de Balkenstraat werd aanzienlijk verbreed en verhard om niet alleen door personenwagens maar ook door vrachtwagens te kunnen worden gebruikt.

De aanvragers hebben het oorspronkelijke smalle voetwegje omgevormd tot een toegangsweg tot een bedrijf. Deze weg is echter geen voldoende uitgeruste weg in de zin van de genoemde bepalingen, en mag ook niet met dat doel gebruikt worden.

In de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen de Kortenbergh werd terecht geoordeeld dat de aanleg en onderhoud van voetwegen behoort aan de gemeente en het omwonenden niet toegelaten is werkzaamheden uit te voeren aan een voetweg zonder toestemming van de gemeente.

Het plaatsen van constructies naast de voetweg belemmert volgens de gemeente bovendien het openbaar karakter van de voetweg.

In de bestreden beslissing werd de ligging van de aangevraagde constructies, met name de paardenstal, aan een voldoende uitgeruste weg zelfs niet besproken.

De vergunningverlenende overheid miskent de gegevens van de aanvraag en de situatieplannen door de zaken voor te stellen alsof het zogenaamde bedrijf één functionele eenheid zou zijn die via de Balkenstraat kan worden bereikt.

Dit is geenszins het geval, want alleen de woning van de aanvragers en de zogenaamde eigen stallingen kunnen vanaf de Balkenstraat met voertuigen worden bereikt.

De eigenlijke paardenstallen, het hoofdelement van de zogenaamde paardenhouderij, bevinden zich achter de percelen huisnummers 34 - 36 aan de overzijde van de voetweg 104 en zijn met voertuigen enkel via deze weg bereikbaar.

Er gebeurde geen enkele toetsing van de aanvraag aan het algemene vereiste dat een bedrijf of inrichting aan een voldoende uitgeruste openbare weg dient te liggen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt op het vierde middel:

“ ...

De verzoekende partijen gaan voorbij aan het gegeven dat de aanvraag deel uitmaakt van het complex dat is gelegen op het perceel aan de Balkenstraat 38, een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5, §1 VCRO. Ten overvloede merkt de verwerende partij in dat verband nog op dat de verzoekende partijen op geen enkele wijze aantonen dat de litigieuze constructies enkel bereikbaar zouden zijn via de voetweg nr. 104.

Het middel mist bijgevolg feitelijke grondslag.

Bovendien moet worden vastgesteld dat artikel 4.3.5, §1 VCRO bepaalt dat de voorwaarde vermeld in artikel 4.3.5, §1 VCRO niet van toepassing is voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf, en evenmin voor het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Eenzijds - zoals uiteengezet in het eerste middel - is de bedrijfsactiviteit van de aanvrager te beschouwen als een para-agrarische activiteit in de zin van artikel 11 van het inrichtingsbesluit en valt zij bijgevolg onder de uitzonderingsbepaling van artikel 4.3.5, §1 VCRO. Anderzijds, zelfs indien het per impossibile geen para-agrarische bedrijfsactiviteit zou betreffen, moet worden vastgesteld dat de aanvraag betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande constructies en dus ook om deze reden onder de uitzonderingsbepaling valt. Het middel mist bijgevolg juridische grondslag.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe:

“ ...

Wat betreft de eerste aangehaalde schending met name dat een vergunning werd afgeleverd voor constructies dewelke niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg dient te worden opgemerkt dat deze bepaling niet geldt voor agrarische en/of para-agrarische activiteiten zodat dit deel van het vierde middel juridische grondslag mist. Voorts is er een uitzondering voorzien voor uitbreiding van bestaande constructies hetgeen in casu eveneens van toepassing is (het betreft immers uitbreiding van bestaande constructies).

Tot slot dient te worden opgemerkt dat een groot deel van de infrastructuur ook bereikbaar is via de Balkenstraat zelf en dus niet via de voetweg ontsluiting heeft zodat ook om deze reden dit middel niet gegrond is.

Vervolgens dient te worden opgemerkt dat tussenkomende partij niets veranderd heeft aan de voetweg nr. 104. Integendeel, concludanten erkennen uitdrukkelijk het openbaar karakter van deze voetweg zoals reeds uitvoerig zelf gesteld in het verzoekschrift tot beroep bij de Deputatie. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen voorhouden wordt de toegang tot deze voetweg geenszins verhinderd en uiteraard hebben concludanten er niks op tegen dat de gemeente deze voetweg onderhoudt, hoe meer hoe liever zelfs. Concluante heeft aan deze voetweg niks veranderd. De verzoekende partijen vergeten blijkbaar dat deze voetweg steeds als toegangsweg heeft gediend voor de vergunde boogloods dewelke tussenkomende partij in 2010 heeft aangekocht en dat de landbouwer die deze boogloods voordien in gebruik had telkens toegang had tot zijn boogloods via de Voetweg 104. Concluante heeft daar helemaal niets aan veranderd. Dit kadert wederom in de sfeerschepperij van de verzoekende partijen. Onder stuk 24 brengt tussenkomende partij enkele foto's van de buurtweg bij zoals hij er heden ten dage bijligt en voor iedereen toegankelijk is.

...

4.

De verzoekende partijen voegen omtrent het vierde middel niets toe in hun wederantwoordnota..

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in het vierde middel in essentie aan dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met artikel 4.3.5 VCRO omdat de paardenstal niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Artikel 4.3.5, §1 VCRO luidt als volgt:

“...

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

...”

Zoals blijkt uit de beoordeling van het eerste middel, heeft de aanvraag betrekking op een landbouwbedrijf in de ruime zin. Gelet op deze kwalificatie, behoeft de aanvraag geen uitgeruste weg in de zin van de voormelde bepaling zodat het middel in die zin inderdaad juridische grondslag mist.

2.

Volledigheidshalve merkt de Raad op dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt dat zij rekening heeft gehouden met de ontsluiting van de paardenhouderij. Uit de motivering blijkt duidelijk dat de verwerende partij zich bewust was van het statuut van de nabijgelegen voetweg. De verwerende partij bevestigt in de bestreden beslissing dat deze geen eigendom is van de aanvragers en niet geïncorporeerd wordt in het bedrijf.

Zij stelt vast dat de aanvraag gelegen is aan beide zijden van deze voetweg, maar dat het gebruik en het statuut van deze weg gevrijwaard blijft. Deze vaststelling wordt gestaafd door de plannen uit het aanvraagdossier.

De verzoekende partijen stellen dat de tussenkomende partij de buurtweg nr. 104 illegaal zou hebben verhard, hetgeen zij evenwel niet met enige stukken aannemelijk maken. In zoverre de aanvrager daadwerkelijk overgaat tot werken aan de voetweg behoort dit niet tot het voorwerp van de bestreden beslissing maar wel tot het aspect handhaving, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

3.

Het vierde middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

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.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.1.

Gelet op de verwerping van het beroep komt het de Raad passend voor om aan de verwerende partij de door haar gevraagde rechtsplegingsvergoeding toe te kennen en dit ten laste van de verzoekende partijen die als de ten gronde in het ongelijk gestelde partijen moeten worden aangeduid.

2.2.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij, overeenkomstig artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet, een rolrecht van 100 euro heeft betaald. Conform artikel 33, eerste lid DBRC-decreet legt de Raad in zijn arrest het geheel of een deel van de kosten, ook die van de tussenkomende partij, ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, zijnde de verzoekende partijen.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen aangezien de tussenkomende partij immers zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partijen van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard.

De verzoekende partijen kunnen immers vaak moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in de procedure. Door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partijen, bestaat het risico dat deze financieel wordt afgeschrikt om een beroep in te stellen, precies omdat zij kan worden opgezadeld met de kosten verbonden aan de tussenkomst en het moeilijk is op voorhand in te schatten hoe groot deze zullen zijn.

De Raad merkt tot slot op dat op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet een tussenkomende partij niet kan worden gehouden tot de betaling van een rechtsplegingsvergoeding en die vergoeding evenmin kan genieten. Het verzoek van de tussenkomende partij tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding wordt dan ook verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba ACOS EVENTS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verwerende partij, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 februari 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER