

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 juni 2017 met nummer RvVb/A/1617/0914
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0312/SA/0305

Verzoekende partijen	1. de heer Marc VANKERCKHOVE 2. Mevrouw Karine LAUWERS vertegenwoordigd door advocaat Greg JACOBS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1210 Brussel, Kunstlaan 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de bvba stoeterij VAN PAEMEL vertegenwoordigd door advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 9230 Wetteren, Kapellendries 8

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 februari 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek van 14 juli 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een overdekte trainingspiste met stallen en het aanleggen van een erfverharding op de percelen gelegen te 1703 Schepdaal, Kerkweg 22 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummers 18s, 28, 18p en 18v.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 maart 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkommende partij met een beschikking van 13 mei 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 23 juni 2015 met nummer S/2015/0076 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De eerste verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De eerste verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 december 2016.

Advocaat Lien VANQUATHEM *loco* Advocaat Greg JACOBS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 3 april 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een paardenfokkerij: bouwen van een nieuwe paardenstal met trainingspiste + aanleggen erfverharding”* op de percelen gelegen te 1703 Schepdaal, Kerkweg 22.

De aanvraag betreft het uitbreiden van een stoeterij door het bouwen van een overdekte trainingspiste met bijhorend acht stallen voor paarden, een solarium, een wasplaats en een opslagruimte voor voeders en stro met zadelkamer en bijkomende verharding.

Eerder verleende de verwerende partij bij beslissing van 28 februari 2013 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een paardenstal met voorwaarden, met name dat de verharding aan de straat moet worden verwijderd en de bergruimte, en de verharding errond, achteraan op de woonkavel niet mee wordt opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, maar paalt wel aan een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling, waarbinnen de woning en twee vrijstaande bijgebouwen gelegen zijn.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 april 2014 tot en met 7 mei 2014, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 17 april 2014 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek verleent op 14 juli 2014 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij mits naleving van de volgende voorwaarden:

“ ...

- *Er moet een beplantingsplan worden opgemaakt door de dienst land- en tuinbouw van de provincie Vlaams-Brabant (gratis dienstverlening van de provincie); Het beplantingsplan moet worden opgemaakt en opgestuurd naar de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente alvorens de werken mogen worden aangevat. De in het beplantingsplan voorziene groenaanleg moet worden uitgevoerd tijdens het plantseizoen volgend op het einde van de ruwbouwwerken.*
 - *De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten en het hergebruik van hemelwater moeten worden nageleefd. De regenwaterput en de infiltratievoorziening moeten worden geplaatst zoals aangeduid op de plannen. De in de regenwaterput opgevangen hemelwater moet maximaal herbruikt worden , o.m. voor het reinigen van de stallen en het wassen van de dieren. De op de verhardingen opvangen hemelwater moet worden afgeleid naar de infiltratievoorziening.*
 - *Het advies d.d. 22 april 2014 van Aquafin moet strikt worden nageleefd.*
 - *Het begin en einde van de bouwwerken moet gemeld worden bij de dienst ruimtelijke ordening zodat de uitvoering volgens de goedgekeurde plannen en de naleving van de voorwaarden kunnen gecontroleerd worden.*
 - *De vergunning heeft slechts betrekking op de aangevraagde werken. De niet-vergunde bergruimte (met oppervlakte van 4,6 x 19 m²) achteraan op de woonkavel wordt niet mee opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning, evenals de niet vergunde verharding rond deze bergruimte.*
 - *De hierbijgevoegde voorwaarden van de bijlage B.*
- ...”

Het college van burgemeester en schepenen motiveert samengevat zijn beslissing als volgt:

- het project stemt overeen met het planologisch voorschrift van landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
- de stoeterij is een volwaardig landbouwbedrijf;
- het gebouw wordt op een logische wijze ingeplant, op korte afstand van de bestaande gebouwen en op dezelfde bouwlijn als de woning; de insnijding in het open landschap is relatief beperkt;
- er is sprake van een intensieve groenaanleg rond het gebouw, echter zonder specificatie op de plannen; om de impact te beperken wordt opgelegd dat een beplantingsplan moet worden opgemaakt en uitgevoerd;
- de mogelijke hinder (reuk, geluid, visuele impact, ...) die het gebouw zou kunnen teweeg brengen t.a.v. de woningen in de Kerkweg zal beperkt zijn, gelet op de afstand tussen het gebouw en de dichtstbijzijnde huiskavel.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 29 augustus 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 november 2014 om dit beroep ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 4 december 2014 beslist de verwerende partij op 4 december 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“a) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed paalt aan een goedgekeurde niet vervallen verkaveling waarbinnen de woning en twee vrijstaande bijgebouwen gelegen zijn.

Het gebouw met trainingspiste en stallen ligt in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan. Artikelen 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.

[...]

b) In de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 8 juli 1997 en latere wijzigingen wordt in artikel 11.4.1 omtrent para-agrarische bedrijven een verdere toelichting gegeven. Een voorbeeld van een 'ander para-agrarisch bedrijf, minder afgestemd op de grondgebonden landbouw' dat wordt gegeven is 'een stal voor een paardenhouderij met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit gericht is 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.'

Het departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwontwikkeling Vlaams-Brabant heeft op 17 april 2014 een gunstig advies gegeven. De aanvraag gebeurt in functie van een bestaande stoeterij met 38 paarden waarvan 25 merries en 13 hengsten en voldoende aantal NER's. Het betreft hier een volwaardige paardenfokkerij. De aanvraag valt onder een para-agrarische activiteit. De aanvraag is verenigbaar met het planologisch voorschrift van agrarisch gebied.

c) 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 uitbreidingen. 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. Elke bijkomende inplanting onttrekt open ruimte en zet deze om naar bebouwde ruimte, wat nooit tot de versterking van de landschappelijke kwaliteit kan leiden of een integraal behoud hiervan. Maar ook binnen deze bestemming geldt geen absoluut bouwverbod.

De inplanting, zoals voorzien in de aanvraag, houdt rekening met de landschappelijke kwaliteiten en voorziet een aansluiting bij de bestaande bebouwing. De afstand van 9.83m ten opzichte van de bestaande stal wordt ingegeven door de aquafinleiding die dwars over het perceel loopt waarbij een minimale afstand van 5.00m voor het bouwen van een constructie wordt opgelegd. Het gebouw wordt ingeplant in het verlengde van de bouwlijn van de woning. Op deze manier blijft een open doorzicht vanaf de Kerkweg naar het noorden gevrijwaard. Het gebouw heeft een diepte van 36.54m zodat het nog net wordt ingeplant voor de aanvang van het talud langs de oostzijde. Het gedeelte van het terrein

waar het nieuwe gebouw wordt ingeplant is nagenoeg vlak, het talud start achter de nieuwe inplanting. Een zicht vanuit het oosten is hierdoor aanvaardbaar aangezien het gebouw lager gelegen is en in het landschap wordt opgenomen. De insnijding in het open landschap is zo beperkt mogelijk gehouden.

Het gabariet van het gebouw met piste en stallen heeft een kroonlijsthoogte van 4.41m en een nok van 8.50m hoogte. Deze hoogte is noodzakelijk om een overdekte piste bruikbaar te kunnen houden. De naastgelegen woning is beperkter in oppervlakte maar heeft een vergelijkbaar profiel en een vrij volumineus dak. Het materiaalgebruik van het nieuwe gebouw is hetzelfde als dat van de recent gerealiseerde stal. Door het uitzicht van baksteenmotief en dakplaten met dakpanprofiel zal het gebouw voldoende aansluiten bij de rest van de bebouwing in de straat.

Het ontwerp voorziet in een nieuwe groenaanplanting links van en voor het gebouw. Hierdoor wordt het zicht op het nieuwe gebouw vanuit het open landschap vanuit noordelijke kant en vanaf de Kerkweg vanuit de westzijde gebroken. Het direct omliggende landschap wordt eveneens gekenmerkt door een aantal groene lijnelementen zoals de bestaande bomenrij langs de voetweg en de Doornbeek. Een toegevoegd beplantingsplan geeft een verdere detaillering van de uitwerking van deze groenaanplantingen. De bestaande hagen met kersenbomen blijven behouden en ook de lindeboom op het einde van de straat wordt mee opgenomen. Er komt een gemengde heg van 108m met 3 planten per lopende meter. Het gaat om een combinatie van hondsroos, haagbeuk, gewone vlier en hazelaar. Het is tevens de bedoeling dat in deze heg een aantal bomen kunnen uitgroeien om een goede integratie in de omgeving te bevorderen.

Het uitzicht waarvan sprake in het beroepsschrift dient gerelativeerd te worden en kan niet als een te vrijwaren recht gehandhaafd worden in de ruimtelijke ordening. Het agrarisch gebied heeft niet tot doel het uitzicht van de bewoners of voorbijgangers te dienen. Een dergelijke vrijwaring zou elke verdere ontplooiing van ruimtelijke activiteiten onmogelijk maken. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de betrokken woning van de beroepers op bijna 25m van de perceelsgrens is ingeplant en meer dan 45m vanaf het nieuwe gebouw. De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

d) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. [...]De aanvraag is gelegen binnen een mogelijk overstromingsgevoelige zone.

Omtrent deze mogelijk overstromingsgevoelige zone, aangeduid op de kaart, heeft de gemeentelijke dienst openbare reinheid in een vorige stedenbouwkundige vergunning aangehaald dat de laatste overstroming dateert van 1978. Sindsdien is er riolering aangelegd en is er een afwateringscollector. Er zijn geen overstromingen meer geweest. Er kan hierdoor vanuit gegaan worden dat niet moet gevreesd worden voor een schadelijk effect voor het plaatselijke watersysteem. Niettemin is het aangewezen dat in het licht van deze gegevens een zo compact mogelijke wijze van bouwen wordt voorzien met een zo laag mogelijke terreinbezetting, waarin de constructie beschermd wordt voor overstromingen en geen ingrepen aan het natuurlijk terrein toegelaten worden.

Een vermindering van de infiltratiecapaciteit is echter een feit door de bouw van de trainingspiste met stallingen en de bijkomende verharding. Voor de al bestaande paardenstal is er in de verleende stedenbouwkundige vergunning van 28 februari 2013 een hemelwaterput voorzien van 20.000 liter met herbruik en een bufferbekken van 15.000 liter

en 10.000 liter met een overloop naar de gracht ten westen van het perceel en een max. debiet van 10 l/s/ha.

De aanvraag voorziet in een infiltratievoorziening voor de opvang van het hemelwater van het nieuwe dakoppervlak met ervoor een hemelwaterput van 10.000 liter. Er komt een pompinstallatie met een aanzuigleiding voor hergebruik voor het onderhoud van het gebouw, het reinigen van de verhardingen en de voertuigen. De infiltratiezone heeft een oppervlakte van 100m² en een inhoud van 30.000 liter. Deze infiltratievoorziening heeft een noodoverloop naar de gracht. Ook hier dient een max. debiet van 10 l/s/ha opgelegd te worden.

De nieuwe verharding wordt uitgevoerd in een waterdoorlatende klinkerverharding waarmee er plaatselijke infiltratie wordt beoogd. Gelet op de ondergrond met natte leembodem en een slechte drainageklasse kan het hemelwater bij een hevige regenbui tijdelijk blijven staan op de verharding. De afstand tot woonkavels is wel voldoende groot en het goed van de aanvraag is het laagst gelegen punt ten opzichte van de straat. De woonkavels liggen allemaal hoger (de Kerkweg ligt in helling met het laagste punt in de pijpenkop ter hoogte van het goed in kwestie) waardoor er geen overlast valt te verwachten voor de woningen. Een natuurlijke infiltratie binnen de gegeven context van een verharding rond een paardenhouderij blijft te verkiezen boven een ondoorlatende verharding en opvang met afvoer naar de riolering.

De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. Op het terrein is er gedeeltelijk natuurlijke infiltratie, gedeeltelijk buffering en gedeeltelijk infiltratie voorzien met hemelwaterputten voor het hergebruik van het hemelwater. Gelet op deze installaties en de aanwezigheid van riolering en afwateringscollector, waardoor er geen overstromingen meer geweest zijn sinds 1978, kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

e) De aanvraag valt onder de toepassing van de MER-screening. In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren. Dit gaat terug op de bijlage III bij het project-MER-besluit. Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. In de nota zijn de mogelijke effecten onderzocht. Er wordt kort ingegaan op de disciplines inzake luchtverontreiniging, afvalwaterlozingen, geluid en trillingen en waterhuishouding. Uit de nota kan geconcludeerd worden dat met de aanleg van een trainingspiste met stallingen en bijhorende verharding geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

Een paardenfokkerij hoort thuis in agrarisch gebied, waar mogelijke geluiden en geur van een landbouwbedrijf inherent zijn aan de bestemming van het gebied. Toch is algemeen bekend dat de mogelijke hinder afkomstig van een fokkerij bij een goede bedrijfsvoering eerder beperkt is. De algemene, sectorale en bijzondere vergunningsvoorwaarden dienen te allen tijde gerespecteerd te worden, zodat mogelijke hinder beperkt wordt tot een aanvaardbaar niveau voor mens en milieu.

f) Het ontwerp voorziet in een ruime oppervlakte aan verharding. Het is wenselijk dat de verharding tot een minimum wordt beperkt. Bij de vorige stedenbouwkundige aanvraag van de stalling werd door de deputatie opgelegd dat de verharding aan de straat, gelegen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, ruimtelijk niet verantwoord is en diende te

worden verwijderd. Een minimum aan verharding naar het nieuwe gebouw is nodig. De breedte dient echter beperkt te worden tot 4.00m en enkel plaatselijk, ter hoogte van de poort is het toegelaten dat een diepte van 8.40m wordt gerealiseerd om te kunnen draaien. Deze beperkingen wordt aangeduid op het inplantingsplan.

g) De bergruimte achteraan op de woonkavel is niet vergund. Dit werd al opgemerkt bij de vorige stedenbouwkundige vergunning van de paardenstal op 28 februari 2013. De deputatie heeft toen gesteld dat hiervoor moest nagekeken worden of een regularisatie in aanmerking kan komen gelet op de ligging in de verkaveling. De eigenaars hebben hiervoor een jaar en een half tijd gehad om dit recht te zetten. De regularisatie is niet ingediend waaruit enkel kan besloten worden dat dit tweede bijgebouw niet mogelijk is volgens de geldende verkaveling. Het is ruimtelijk niet aanvaardbaar dat voor eenzelfde bedrijf bijkomende bebouwing wordt vergund terwijl niet vergunde constructies in stand worden gehouden. Daarom wordt in voorliggende aanvraag opgelegd dat vooraleer er gestart kan worden met de uitvoering van de voorliggende aanvraag de berging met de bijhorende verharding, zoals aangeduid op het inplantingsplan, wordt afgebroken. Wanneer deze voorwaarde niet wordt nageleefd, wordt een bouwovertreiding begaan met een onvergunde stalling tot gevolg.

h) Door de beroeper wordt nog een mogelijk parkeerprobleem aangehaald met bijkomende mobiliteitsbewegingen in de Kerkweg. Een bedrijfsactiviteit brengt steeds een zekere mobiliteitsstroom met zich mee. Transport eigen aan de exploitatie van een fokkerij blijft eerder beperkt en zorgt niet voor een grote bijkomende verkeersstroom door het af- en aanrijden. Het gaat hier niet om een manege waar veel publiek wordt verwacht. De bijkomende impact op de mobiliteit is redelijk en aanvaardbaar.

i) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De visueel-vormelijke elementen hebben een beperkte en aanvaardbare impact. De schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid sluiten aan en passen voldoende binnen de bestaande omgeving. De aanvraag heeft een geringe impact op de mobiliteit.

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

- de aanvraag tot oprichting van een gebouw met binnenpiste en stallen is verenigbaar met de planologische bestemming van landschappelijk waardevol agrarisch gebied; de inplanting gebeurt in functie van een paardenfokkerij, een para-agrarische activiteit;*
- door de inplanting van het gebouw op relatief korte afstand van de bestaande stal en op eenzelfde bouwlijn als deze van de woning is de insnijding in het open landschap eerder beperkt; de vooropgestelde materialen met uitzicht van gevelsteen en dakpannen zorgen voor een passende aansluiting met de bestaande bebouwing;*
- door de inplanting voor het talud langs oostelijke zijde, het vlak terrein ter hoogte van het gebouw en de aanleg van bijkomende lineaire groenelementen blijft de visuele impact aanvaardbaar.*
- de aanvraag doorstaat op voldoende wijze de watertoets;*
- de verharde oppervlakte wordt beperkt en de berging met verharding worden afgebroken.”*

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. ONDERZOEK VAN DE AFSTAND VAN GEDING IN HOOFDE VAN DE TWEEDE VERZOEKENDE PARTIJ

De tussenkomende partij werpt in haar schriftelijke uiteenzetting op dat enkel de eerste verzoekende partij de voortzetting heeft gevraagd, zodat ten aanzien van de tweede verzoekende partij de afstand van geding dient vastgesteld te worden.

De Raad stelt vast dat het verzoek tot voortzetting enkel uitgaat van de eerste verzoekende partij en dat ook de wederantwoordnota enkel van de eerste verzoekende partij uitgaat.

In toepassing van artikel 72 Procedurebesluit moet vastgesteld worden dat de tweede verzoekende partij geacht wordt afstand te doen van het geding. Ook de raadsman van de verzoekende partijen bevestigt op de zitting van 20 december 2016 dat de niet-voortzetting bewust werd gedaan. De Raad stelt de afstand vast in hoofde van de tweede verzoekende partij.

Hierna wordt met de term verzoekende partij, de eerste verzoekende partij bedoelt.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van de vordering tot vernietiging

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet in haar verzoekschrift uiteen dat zij eigenaar is van het naburig perceel te Kerkweg 20 en dat zij vanuit haar woning een rechtstreeks uitzicht heeft op de te bouwen trainingspiste met stallen. Zij illustreert dit met een luchtfoto. Zij zet haar hinder en nadelen verder uiteen in het kader van het aangevoerde 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel'.

2.

De verwerende partij gedraagt zich wat het belang betreft naar de wijsheid van de Raad.

3.

De tussenkomende partij betwist het persoonlijk belang van de verzoekende partij. Zij werpt op dat de verzoekende partij niet concreet aantoont dat zij hinder zal ondervinden. Zij verduidelijkt dat het perceel van de verzoekende partij niet grenst aan het aanvraagperceel, maar dat er nog twee kadastrale percelen tussen liggen. De woning van de verzoekende partij is volgens de tussenkomende partij op meer dan 45 meter van de op te richten stal gelegen. Bovendien kan de verzoekende partij vanuit haar woning geen rechtstreeks uitzicht hebben op de reeds opgerichte stal. Zelfs vanop de eerste verdieping van haar woning moet ze zich ver uitrekken om enkel de daklijst te zien. Bovendien staat er tussen de percelen een twee meter hoge haag. Ten slotte merkt

de tussenkomende partij op dat het verdwijnen van groen om in te wandelen, zoals de verzoekende partij voorhoudt, geen persoonlijk belang inhoudt.

4.

De verzoekende partij houdt vol dat zij uitzicht heeft op de huidige inrichting, hetgeen blijkt uit de foto's gevoegd bij het verzoekschrift. Bovendien stelt zij dat algemeen aanvaard wordt dat het volstaat dat men in de onmiddellijke omgeving woont (hier op een afstand van 45 meter) opdat er sprake zou zijn van een voldoende belang.

Het argument dat haar perceel niet zou palen aan de door de bestreden beslissing vergunde uitbreiding van de inrichting, is volgens de verzoekende partij niet ernstig omdat de percelen gelegen tussen de vergunde inrichting en de eigendom van de verzoekende partij eveneens eigendom zijn van de tussenkomende partij en deel uitmaken van de inrichting. Bovendien is het niet vereist dat men een aanpalende eigenaar zou zijn om over een voldoende belang te beschikken.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

Artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

Uit het ingediende verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij eigenaar en bewoner is van een woning in dezelfde straat en dat deze woning een uitzicht heeft op het achterliggend landschappelijk waardevol gebied. De verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat zij een beperking van haar uitzicht kan ervaren, alsook geur- en lawaaihinder kan ondervinden door de uitvoering van de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en stelt dat de verzoekende partij met de opgeworpen middelen aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling door de Raad van het aangevraagde project, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

2.

De verzoekende partij antwoordt dat haar middelen betrekking hebben op een legaliteitsbeoordeling en geen opportuniteitsbeoordeling.

Beoordeling door de Raad

Krachtens artikel 4.8.2 VCRO, zoals het gold ten tijde van het instellen van het beroep bij de Raad, spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over de beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de verzoekende partijen een onregelmatigheid aanvoeren en de Raad moet vaststellen dat de bestreden beslissing onwettig is, vernietigt hij deze beslissing op grond van artikel 35 DBRC-decreet.

Deze bevoegdheid verleent de Raad in principe niet de mogelijkheid zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Zijn bevoegdheid is beperkt tot een wettigheidscontrole.

Uit de beoordeling ten gronde zal blijken of de verzoekende partij met succes een middel in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit aanvoert dat tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. Uit het ingediende verzoekschrift blijkt alvast niet dat de verzoekende partij zou aansturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de ingediende aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

De exceptie wordt verworpen.

VII. VERZOEK TOT HEROPENING VAN DE DEBATTEN

Standpunt van de partijen

Na het in beraad nemen van het dossier op de zitting van 20 december 2016, vraagt de raadsman van de verzoekende partij, met een aangetekende brief van 27 maart 2017 om de debatten te heropenen.

Zij is te weten gekomen dat de tussenkomenende partij een nieuwe vergunningsaanvraag heeft ingediend voor een licht gewijzigd project en dat het college van burgemeester en schepenen deze aanvraag heeft geweigerd. In dit weigeringsbesluit wordt onder de 'historiek' de ter zake bestreden beslissing vermeld en het feit dat deze vergunning van 4 december 2014 voor de Raad wordt aangevochten door aanpalenden, hier de verzoekende partij. Het collegebesluit vervolgt: "de aanvragers wensen de uitkomst van deze procedure niet af te wachten en hebben voorliggende aanvraag, die slechts op een paar punten verschilt van de aanvraag 874.1/14/3/058, ingediend".

De verzoekende partij leidt hieruit af dat de tussenkomende partij afstand heeft gedaan van de vorige (met onderhavige procedure bestreden) vergunning en zij meent dat er aanleiding bestaat om akte te nemen van deze afstand en het hangende geding zonder voorwerp te verklaren. Met het oog op deze aktenaam verzoekt zij de Raad de debatten te heropenen.

De tussenkomende partij heeft hierop niet gereageerd.

Beoordeling door de Raad

Het louter indienen van een nieuwe soortgelijke of identieke aanvraag kan niet beschouwd worden als een verzaken aan een reeds bekomen vergunning. De meegedeelde beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 maart 2017 is bovendien een weigeringsbeslissing. Er kan niet vermoed worden dat een bouwheer, door het indienen van een bij nader inzien niet identieke aanvraag (berging en verharding die uitgesloten was, wordt nu opnieuw aangevraagd, alsook de regularisatie van een mestvaalt) en het bekomen van een weigeringsbeslissing, (impliciet) afstand zou doen van een bekomen vergunning. Het is de Raad ook niet duidelijk of de weigeringsbeslissing van 13 maart 2017 een definitief karakter gekregen heeft.

Er zijn dan ook geen redenen om de debatten te heropenen. De tussenkomende partij behoudt haar belang en de ingestelde vordering door de verzoekende partij behoudt haar voorwerp, met name de bestreden beslissing van 4 december 2014.

VIII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, 1° b) en 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1.1

In het eerste onderdeel van het eerste middel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing een vergunning verleent voor de uitbreiding van een bestaande paardenfokkerij en daarbij uitgaat van het bestaand vergunde karakter van de fokkerij, terwijl noch voor de eerste stal noch voor de tweede stal een geldige vergunning voorligt. De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partij bij de beoordeling van de bestaanbaarheid en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van de uitbreiding van de fokkerij ten onrechte geen rekening gehouden met het niet vergund karakter van de bestaande installaties.

De verzoekende partij argumenteert dat de bestaande eerst gebouwde stal (deze achter de woning) niet vergund is, en niet vergunbaar is, gelet op de strijdigheid ervan met de verkavelingsvoorschriften. Deze stal werd in 1978 vergund als magazijn en dit gebouw valt binnen de grenzen van de verkavelingsvergunning van 12 november 1976 die aan het perceel een residentiële bestemming geeft. Het verbouwen naar een paardenstal was dus niet mogelijk zonder eerst de bestemming van de kavel te wijzigen. De stal, noch de op het perceel

uitgeoefende activiteiten van paardenstoeterij, zijn verenigbaar met de residentiële bestemming van de kavel waarop de stoeterij werd en wordt geëxploiteerd. Gelet op deze bestemming is ook een regularisatie van de stal niet mogelijk.

De tweede paardenstal, gelegen op de weide naast de woning van de tussenkomende partij, werd volgens de verzoekende partij, in strijd met een stedenbouwkundige vergunning van 28 februari 2013 gebouwd nu de bergruimte en verhandingen nooit werden afgebroken.

Bovendien mocht de bouw van de stal pas worden aangevat mits schriftelijke toestemming van de dienst ruimtelijke ordening die enkel zou verleend worden nadat de afbraak van de bergruimte en verhandingen werden vastgesteld door de dienst ruimtelijke ordening.

Gelet op het niet-vergund karakter van deze stallen had de bestreden beslissing moeten vaststellen dat de zogezegd bestaande fokkerij geacht werd niet te bestaan, zodat men niet redelijk kon stellen dat de bestreden beslissing een bestaande paardenfokkerij uitbreidt. Er van uitgaan dat deze stallen bestaande stallen zijn die conform een stedenbouwkundige vergunning werden gebouwd, maakt volgens de verzoekende partij een verkeerde voorstelling van de feiten en van de juridische feitelijke situatie uit.

Bovendien stelt de verzoekende partij dat zij de verwerende partij tijdens de administratieve procedure, bij aanvullende nota van 28 november 2014, op deze feiten heeft gewezen. De verzoekende partij stelt vast dat de verwerende partij deze argumenten niet beantwoordt. De verwerende partij is onzorgvuldig geweest door niet te motiveren waarom deze feitelijke en juridische fundamentele bezwaren niet relevant waren of waarom er geen rekening mee moest worden gehouden.

1.1.2

In het tweede onderdeel van het eerste middel stelt de verzoekende partij dat de motivering van de bestreden beslissing tegenstrijdigheden bevat. Meer bepaald stelt de bestreden beslissing eerst dat het ruimtelijk niet aanvaardbaar is dat voor eenzelfde bedrijf bijkomende bebouwing wordt vergund, terwijl niet vergunde constructies en het gebruik ervan in stand worden gehouden, om vervolgens alsnog een vergunning af te leveren voor de bijkomende bebouwing.

Als de verwerende partij stelt dat het niet aanvaardbaar is om bijkomende bebouwing te vergunnen, terwijl niet vergunde constructies in stand worden gehouden, dan had zij, volgens de verzoekende partij, noodzakelijkerwijze en redelijkerwijze moeten beslissen tot het niet vergunnen van de aangevraagde uitbreiding. De opgelegde voorwaarde is volgens de verzoekende partij in strijd met de wetgeving.

De verzoekende partij toont immers, naar eigen zeggen, aan dat het oorspronkelijke magazijn bij de woning zonder vergunning werd omgevormd tot paardenstal, daar waar dergelijke bestemmingswijziging strijdig is met de verkavelingsvoorschriften; en dat de vorige stedenbouwkundige vergunning van 28 februari 2013 niet rechtsgeldig werd uitgevoerd, zodat de op grond daarvan opgerichte paardenstal wordt geacht te zijn opgericht zonder vergunning.

1.2

In haar derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, eerste lid, §1, b) en §2 VCRO, artikel 15.4.6.1, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.2.1

De verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom de te bouwen constructie conform is aan de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied, terwijl zij in 2013 een constructie met veel geringere impact niet verenigbaar achtte met deze bestemming. Waar de verwerende partij in een voorgaande beslissing stelde dat een verharding van 100 m² een te hoge breuk vormt tussen de residentiële bebouwing en het aansluitend waardevol landschappelijk gebied, levert zij nu een vergunning af voor een constructie met een oppervlakte van 811 m² en een verharding van ongeveer 400 m² zonder afdoende te motiveren waarom constructies van dergelijke omvang geen breuk zullen vormen tussen de residentiële bebouwing en het aansluitend waardevol landschappelijk gebied.

De verzoekende partij verwijst naar het tweevoudig criterium waaraan een constructie in landschappelijk waardevol agrarisch gebied moet getoetst worden met name een planologisch aspect en een esthetisch aspect. De verzoekende partij betwist de wijze waarop de esthetische toets is uitgevoerd in de bestreden beslissing. Zij verwijst naar rechtspraak van deze Raad waaruit blijkt dat indien de omgeving waar een constructie zal worden gebouwd, wordt gekenmerkt door een open landelijk karakter, men bij de beoordeling van de aanvraag des te meer rekening moet houden met de schoonheidswaarde van het landschap. Zij verwijst tevens naar rechtspraak van de Raad waaruit blijkt dat de aanleg van beplantingen om het zicht op een constructie te breken, net aantoont dat het aangevraagde niet voldoet aan het esthetisch criterium.

De verzoekende partij leest in de bestreden beslissing dat de te voorziene beplantingen, heggen en bomen het zicht op de constructie zouden moeten breken. Volgens de verzoekende partij volgt hieruit dat de verwerende partij de groenaanplantingen noodzakelijk achtte, en dat de huidige aanvraag de esthetische toets niet doorstaat. Het aangevraagde is dan ook volgens de verzoekende partij niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en met het gewestplanvoorschrift landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

1.2.2

Daarnaast en voortbouwend op de beslissing van 28 februari 2013, waarbij een verharding van veel kleinere omvang ruimtelijk niet verantwoord werd geacht, stelt de verzoekende partij dat in de bestreden beslissing niet afdoende wordt gemotiveerd waarom een trainingspiste met stallen en erfverhardingen van grotere omvang geen breuk zal vormen tussen de residentiële bebouwing en het landschappelijk waardevol gebied.

1.2.3

Tenslotte stelt de verzoekende partij zich vragen bij de bestaanbaarheid van een gebouw met een merklijk hogere nokhoogte dan de daarrond gelegen bebouwing.

Vanuit de zijde van verzoekende partij, evenals vanuit de westelijke en noordelijke zijde, is de inplanting van de constructie geenszins lager gelegen. De constructie wordt daarentegen gekenmerkt door een aanzienlijke nokhoogte, die merklijk hoger is dan die van de daar in de omgeving gebouwde gebouwen en woningen, waardoor de impact van het gebouw op het open ruimte gebied aanmerkelijk is, en de beleving daarvan ernstig wordt ingeperkt.

De bestreden beslissing lijkt, volgens de verzoekende partij, de bestaanbaarheid en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening enkel beoordeeld te hebben vanuit de oostelijke zijde, zijnde de zijde die hoger ligt en van waaruit de impact van het gebouw merklijk geringer is dan vanuit andere (kijk)richtingen.

2.

2.1

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel dat met de 'in de omgeving bestaande toestand' niet de vergunningstoestand (juridische toestand), maar wel de bestaande toestand (feitelijke toestand) wordt bedoeld. Zij meent in de bestreden beslissing dan ook terecht rekening gehouden te hebben met de huidige bestaande, feitelijke toestand op het perceel, zijnde de aanwezigheid van de verschillende gebouwen en verhardingen op het perceel. Er is volgens haar dan ook geen sprake van een schending van artikel 4.3.1 VCRO.

De verwerende partij stelt tevens dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk, afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet en precies werd gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Zij is bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Een schending van de Motiveringswet ligt niet voor. Zij legt er ook de nadruk op dat zij als administratief orgaan niet gehouden is elk argument te behandelen en te beantwoorden.

Verder stelt zij dat uit de bestreden beslissing blijkt dat zij de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht zodat er geen schending is van het zorgvuldigheidsbeginsel noch van het redelijkheidsbeginsel. Verwerende partij meent dat zij de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze heeft geïnterpreteerd, de aanvraag en de bestaande omliggende omgeving zorgvuldig heeft beoordeeld, haar beslissing voldoende juridisch heeft gemotiveerd, en op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht heeft kunnen krijgen op de aanvraag en dan ook in redelijkheid een gefundeerde beslissing heeft kunnen nemen.

2.2

Op het derde middel antwoordt de verwerende partij, onder verwijzing naar de bestreden beslissing, dat zij zowel met het planologisch aspect als met het esthetisch aspect rekening heeft gehouden. Zij besluit dat zij, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, uitvoerig rekening heeft gehouden met het esthetisch aspect en dat noch artikel 4.3.1 VCRO noch artikel 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit geschonden zijn.

Zij stelt vast dat er geen schending is van de motiveringsplicht, en dat de motivering geen tegenstrijdigheid bevat noch onredelijk is. Zij heeft immers geoordeeld dat het aangevraagde planologisch en esthetisch verenigbaar is met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de erfverhardingen tot een minimum dienen beperkt te worden.

3.

3.1

In antwoord op het eerste middel sluit de tussenkomende partij zich aan bij het standpunt van de verwerende partij dat met de in de omgeving bestaande toestand niet de juridische vergunningstoestand bedoeld wordt, doch wel de bestaande, feitelijke toestand.

Verder wijst zij op artikel 7.5.1 VCRO waaruit volgt dat vóór 9 september 1984 geen vergunningsplicht gold voor functiewijzigingen. Zij stelt vast dat de verzoekende partij niet aantoont dat de functiewijziging van het magazijn naar paardenstal na deze datum gebeurde.

Met betrekking tot de vergunning van 28 februari 2013 meent de tussenkomende partij dat de verzoekende partij een verkeerde lezing geeft aan deze beslissing en in het bijzonder aan de eraan verbonden voorwaarden. Zo werd de bergruimte alsook de verharding errond waarvan de verzoeken de partij beweert dat deze dienden te worden afgebroken, uit de vergunning gesloten.

De tussenkomen de partij besluit dat de verwerende partij zorgvuldig te werk is gegaan, uitgegaan is van de juiste feiten en afdoend, zorgvuldig en volledig gemotiveerd heeft.

3.2

Met betrekking tot het derde middel merkt de tussenkomen de partij op dat terwijl de straatverharding buiten de woonkavel en gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet bestemmingsconform was en diende verwijderd te worden overeenkomstig de beslissing van 28 februari 2013, de huidige bouwaanvraag een aanvraag voor een zone-eigen activiteit betreft, namelijk een paardenfokkerij, wat bestemmingsconform is aan het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De tussenkomen de partij meent dat de verzoekende partij geen oog heeft voor deze verschillende uitgangspunten.

Nu het voorwerp van de aanvraag wel bestemmingsconform is, spreekt de verwerende partij zichzelf niet tegen volgens de tussenkomen de partij.

Dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met zowel het planologische als esthetische aspect en een redelijke en afdoende beslissing heeft genomen blijkt volgens de tussenkomen de partij voldoende uit de motivering van de bestreden beslissing.

4.

De verzoekende partij beklemtoont in haar wederantwoordnota dat bij de beoordeling van een aanvraag tot uitbreiding van een bestaande inrichting, de verwerende partij een onderzoek naar de feitelijke én juridische bestaande toestand moet doen en nagaan of de inrichting, waarvan de uitbreiding wordt beoogd, in eerste instantie een hoofdzakelijk vergunde inrichting betreft. Volgens de verzoekende partij is deze onderzoeksplicht des te meer voorgeschreven indien in het kader van de administratieve beroepsprocedure reeds werd gewezen op het feit dat een deel van de gebouwen werd opgericht of in stand werd gehouden zonder vergunning, en dat ook de bestemming die aan de gebouwen werd gegeven mogelijk niet vergund is.

Met betrekking tot de niet-vergunningsplichtige functiewijziging stelt de verzoekende partij dat deze wel degelijk na 1984 doorgevoerd is, nu de aanpassing van atelier naar paardenstal dateert van omstreeks 2000, minstens had de verwerende partij dit moeten onderzoeken.

De verzoekende partij volhardt in haar derde middel. Zij benadrukt dat de vergunningverlenende overheid had moeten motiveren waarom zij een veel beperktere verharding niet verenigbaar acht, en vervolgens een veel grotere constructie wel. Beide constructies maken immers deel uit van dezelfde inrichting en zijn gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zodat voor beide geldt dat de schoonheidswaarde van het gebied niet in gevaar mag gebracht worden.

5.

De tussenkomen de partij voegt niets wezenlijks meer toe met haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij geen afdoende en zorgvuldige beoordeling heeft gemaakt van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening noch met de schoonheidswaarde van het betrokken landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Zij houdt daarbij voor dat de verwerende partij is uitgegaan van een foutieve bestaande toestand aangezien een aantal constructies van de inrichting niet behoorlijk vergund zijn.

2.

2.1

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Bij gebreke aan een ruimtelijk uitvoeringsplan moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, moet zij daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en kan, maar is zij geenszins verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO en met ingediende beroepsgrievens, bezwaren en adviezen.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid volgt ook dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen. Hiertoe is wel vereist, overeenkomstig artikel 4.2.19 VCRO dat die voorwaarden voldoende precies zijn bepaald, redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen; ze kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan dus een voorwaarde opleggen indien zij van mening is dat een aanvraag, die op zich niet voor vergunning in aanmerking komt, dit wel doet indien bepaalde voorwaarden worden nageleefd.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Gelet op de aard van de aanvraag is de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, een relevant te beoordelen aspect. De in de omgeving bestaande bebouwing zal dan ook bij het beoordelen van de inpasbaarheid en de draagkracht van de omgeving moeten betrokken worden.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

2.2

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die

motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur.

Uit voormelde beginselen volgt dat uit de bestreden beslissing duidelijk moet blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

In de bestreden beslissing wordt de aanvraag als volgt omschreven:

“De aanvraag betreft het uitbreiden van een stoeterij door het bouwen van een overdekte trainingspiste met bijhorend 8 stallen voor paarden, een solarium, een wasplaats en een opslagruimte voor voeders en stro met zadelkamer en bijkomende verharding.

[...]

Het goed is het laatste perceel langs de oostzijde van de straat. Aansluitend ten noorden wordt het landschap gekenmerkt door weiland en akkerland.

De woonkavel heeft een breedte van ± 21 m en een diepte van benaderend 85 m. Deze kavel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning op ± 10 m van de weg. Op 12 m van de achtergevel van de woning staat een bestaande paardenstal over een diepte van 15,10 m. Hierachter op nog eens 15 m afstand van de paardenstal staat een bergruimte van 19 m diepte. Op de kavel is er gedeeltelijk over de volledige diepte een klinkerverharding aanwezig. Er is een paardenstal opgericht in 2013 op de onmiddellijk aanpalende weide langs noordelijke zijde. Over deze weide loopt een ondergrondse aquafinleiding van oost naar west op een afstand van ± 20 m van de woning.

Historiek

- op 18 december 1978 werd op de woonkavel een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning en een achterliggend bijgebouw;
- op 25 juni 2012 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige aanvraag voor het bouwen van een stal geweigerd; het beroep werd door de deputatie zonder voorwerp verklaard;
- op 28 februari 2013 heeft de deputatie een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een paardenstal met voorwaarden dat de verharding aan de straat moet worden verwijderd en de bergruimte achteraan op de woonkavel niet mee wordt opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning, evenals de verharding rond de bergruimte.”

Onder het punt ‘Beoordeling’ en met verwijzing naar het standpunt van het departement Landbouw en Visserij stelt de bestreden beslissing dat de aanvraag betrekking heeft op een volwaardige paardenfokkerij en dat de aanvraag valt onder een para-agrarische activiteit en verenigbaar is met het planologisch voorschrift van agrarisch gebied.

Met betrekking tot de op het terrein aanwezige ‘berging’ en de voordien afgeleverde stedenbouwkundige vergunning van 28 februari 2013 stelt de bestreden beslissing: *“De deputatie heeft toen gesteld dat hiervoor moest nagekeken worden of een regularisatie in aanmerking kan komen gelet op de ligging in de verkaveling. De eigenaars hebben hiervoor een jaar en een half tijd gehad om dit recht te zetten. De regularisatie is niet ingediend waaruit enkel kan besloten worden dat dit tweede bijgebouw niet mogelijk is volgens de geldende verkaveling. Het is ruimtelijk niet aanvaardbaar dat voor eenzelfde bedrijf bijkomende bebouwing wordt vergund terwijl niet vergunde constructies in stand worden gehouden. Daarom wordt in voorliggende aanvraag opgelegd dat vooraleer er gestart kan worden met de uitvoering van de voorliggende aanvraag de berging met de bijhorende verharding, zoals aangeduid op het inplantingsplan, wordt afgebroken.”* Vervolgens legt de bestreden beslissing de afbraak van de bergruimte en de errond gelegen verharding als voorwaarde op.

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de door de verwerende partij opgelegde voorwaarde niet beoogt om het aangevraagde in overeenstemming te brengen *“met het recht en de goede ruimtelijke ordening”* maar ertoe strekt om te garanderen dat de bouw van een ander losstaand gebouw met verharding, wordt afgebroken.

Dergelijke voorwaarde voldoet niet aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. De verwerende partij beslist onrechtmatig door aan de vergunbaarheid van de oprichting van een bepaalde constructie een voorwaarde te koppelen die betrekking heeft op een ander hiervan losstaand gebouw en die niet bedoeld is om de oprichting van de beoogde trainingspiste en stallingen in overeenstemming te brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij handelt door het opleggen van een dergelijke voorwaarde onzorgvuldig en kennelijk onredelijk.

4.

De partijen betwisten ook niet dat de aanvraag gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Voor de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden gelden de bestemmingsvoorschriften neergelegd in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit.

Uit de samenlezing van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden niet alleen op de bestaanbaarheid met de planologische bestemming moeten getoetst worden, maar ook aan

een esthetisch criterium dat inhoudt dat de aangevraagde werken in overeenstemming moeten kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

Zelfs indien een aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming agrarisch gebied (planologisch criterium), kan de aanvraag toch nog worden geweigerd wanneer de handelingen of werken die weliswaar overeenstemmen met die agrarische bestemming afbreuk doen aan de schoonheidswaarde van het landschap.

Met betrekking tot het esthetisch criterium dient de bestreden beslissing dan ook de motieven aan te duiden op grond waarvan geoordeeld wordt waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap kan vrijwaren en dus een formele motivering moet bevatten over de verenigbaarheid van de aangevraagde constructies met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze motieven moeten in feite juist en in rechte pertinent zijn. Ze moeten duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.

De Raad stelt met de verzoekende partij vast dat de verwerende partij bij haar beoordeling heeft nagelaten daadwerkelijk, concreet en zorgvuldig te onderzoeken of het voorwerp van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning verenigbaar is met de schoonheidswaarde van het landschap.

De verwerende partij beperkt zich in haar beoordeling in punt c) in essentie tot de overweging dat de inplanting van de loods voldoende aansluit bij de bestaande bebouwing, dat deze wordt ingeplant in het verlengde van de bouwlijn van de woning waardoor een open doorzicht naar het noorden gevrijwaard wordt, dat het zicht vanuit het oosten aanvaardbaar is aangezien het gebouw lager gelegen is, dat de insnijding in het open landschap zo beperkt mogelijk is gehouden, dat het uitzicht door de materiaalkeuze voldoende zal aansluiten bij de rest van de bebouwing in de straat en dat de voorziene groenaanplanting het zicht vanuit het open landschap vanuit noordelijke en westelijke kant breekt. Verder oordeelt de verwerende partij dat het uitzicht waarvan sprake in het administratief beroepschrift gerelativeerd moet worden.

Met de verzoekende partij moet evenwel worden vastgesteld dat de loutere vaststelling dat een gebouw min of meer compact aansluit bij reeds bestaande bebouwing, op zich niet inhoudt dat het nieuw op te richten gebouw ook verenigbaar is met het landschappelijk waardevol gebied. Het loutere feit dat het gebouw ruimtelijk aansluit bij de bebouwing in de straat, betekent ook niet dat de schoonheidswaarde van het landschap niet wordt aangetast.

De overwegingen dat het uitzicht van dit agrarisch gebied moet gerelativeerd worden, kan evenmin volstaan als esthetische toets, maar lijkt daarentegen eerder het reglementair vastgelegde landschappelijke waardevolle karakter van het gebied te minimaliseren, nu de verwerende partij hiermee de nadruk lijkt te willen leggen op de reeds in het gebied aanwezige storende elementen. De aanwezigheid in het betrokken gebied van reeds bestaande constructies of elementen kan echter geen reden zijn om het landschap aldaar nog verder aan te tasten. De door het gewestplan aan een bepaald gebied gegeven bestemming is immers evenzeer op de toekomst gericht, zeker wanneer die bestemming er uitdrukkelijk toe strekt om de specifieke waarden van het gebied te vrijwaren en zelfs te ontwikkelen. In de bestreden beslissing ontbreekt iedere beschrijving van de landschappelijke waarden van het gebied. De enkele vaststelling onder 'beschrijving van de plaats' dat *"aansluitend ten noorden wordt het landschap gekenmerkt door weiland en akkerland"* kan in het licht van artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit niet als voldoende beschouwd worden.

De overweging dat de hoogte noodzakelijk is om een overdekte piste bruikbaar te kunnen houden heeft geen enkele relevantie in het kader van een esthetische toets. Ook de vage overweging dat

de naastgelegen woning een vrij volumineus dak heeft, volstaat niet om een nokhoogte van 8,50 m te rechtvaardigen.

Dat het ontwerp voorziet in een nieuwe groenaanplanting – links van en voor het gebouw – garandeert het behoud van de schoonheidswaarde van het landschap niet. De Raad merkt terzake op dat uit het administratief dossier blijkt dat het beplantingsplan er gekomen is na een ongunstig advies van het diensthoofd openbare reinheid wegens aantasting van de open ruimte. Het feit dat een groenscherm noodzakelijk lijkt te zijn om de negatieve visuele impact van de constructie te beperken, toont op zich reeds aan dat de geplande constructie de schoonheidswaarde van het landschap miskent of dreigt te miskennen.

De voorwaarde dat het voorziene groenscherm – langs de rechtergevel van de loods nota bene met hoogstammen – moet uitgevoerd worden het eerstvolgend plantseizoen na de beëindiging van de bouwwerken, garandeert evenmin het behoud van de schoonheidswaarde van het landschap niet.

Uit het voorgaande blijkt dat de beoordeling van het “esthetisch criterium” in de bestreden beslissing niet steunt op deugdelijke motieven.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel, dat betrekking heeft op de deugdelijkheid van de in de bestreden beslissing opgenomen waterparagraaf, wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv stoeterij VAN PAEMEL is ontvankelijk.
2. De afstand van geding wordt vastgesteld ten aanzien van mevrouw Karine LAUWERS.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4december 2014, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een overdekte trainingspiste met stallingen en het aanleggen van een erfverharding op de percelen gelegen te 1703 Schepdaal, Kerkweg 22 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummers 18s, 28, 18p en 18v
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep in hoofde van de tweede verzoekende partij, bepaald op 275 euro, ten laste van de tweede verzoekende partij.
6. De Raad legt de kosten van het beroep in hoofde van de eerste verzoekende partij, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. 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 6 juni 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS