

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 oktober 2018 met nummer RvVb-A-1819-0216
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0622-A

| | |
|--------------------------|--|
| Verzoekende partijen | <ol style="list-style-type: none">1. de heer Didier GALMART2. de heer Christophe BOSTEELS3. mevrouw Nathalie DE CLERCQ <p>vertegenwoordigd door advocaat Thierry TAFFIJN met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Ninoofsesteenweg 224</p> |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT |
| Tussenkomenende partijen | <ol style="list-style-type: none">1. de bvba PEETERMANS OOGHEELKUNDE2. de bvba DESERT HORSE PRODUCTIONS <p>vertegenwoordigd door advocaat Stefaan VERBOUWE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1150 Brussel, Tervurenlaan 270</p> |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 25 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partijen tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het omvormen van een woning naar een oogartspraktijk en uitbreiding van een paardenstal op de percelen gelegen te 1755 Gooik, Brusselstraat 21, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 41d, 39b en 39e.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 1 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 8 november 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 augustus 2018.

De verzoekende partijen, de verwerende partij en de tussenkomende partijen verschijnen schriftelijk.

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

III. FEITEN

De verzoekende partijen dienen op 21 juni 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de renovatie van een eengezinswoning met oogartspraktijk en uitbreiding van een paardenstal” op de percelen gelegen te 1755 Gooik, Brusselstraat 21.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 voor de eerste 50m in woongebied met landelijk karakter en voor het dieper gelegen deel in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 juni 2016 tot en met 27 juli 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 13 juli 2016 gunstig:

“ ...

- *De voorgelegde aanvraag heeft betrekking tot de renovatie van een woning en de inrichting van een oogartsenpraktijk. Verder wenst de aanvrager een paardenstal uit te breiden.*
- *De voorgestelde werken zijn gesitueerd in landelijk woongebied, met achterliggend agrarisch gebied. De doening maakt op zich deel uit van een residentieel woonlint langs de Brusselstraat.*
- *Gelet op de aard en de planologische ligging is er uit landbouwkundig standpunt geen overwegend bezwaar tegen de voorgestelde werken.*

... ”

Het college van burgemeester en schepenen neemt geen beslissing binnen de voorziene termijn waardoor de vergunningsaanvraag impliciet wordt geweigerd.

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 27 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 januari 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 31 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 februari 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De werken die worden gevraagd beperken zich tot de ligging in het woongebied met landelijk karakter. De invulling met een oogartspraktijk en een paardenstal met piste is verenigbaar met de planologische bestemming van woongebied met landelijk karakter.

c) De dokterspraktijk en de paardenstal met piste zijn eveneens bestaanbaar met de directe omgeving. De Brusselstraat is in hoofdzaak een woonstraat met ten zuidwesten de kerk van Leerbeek. Op dit moment is de praktijkruimte van de dokterspraktijk aanwezig in de woning met huisnr. 6, ongeveer 100m verderop en wordt deze met de voorliggende aanvraag verplaatst. Het is ruimtelijk aanvaardbaar dat binnen deze kern dergelijke functie wordt ondergebracht. Daarnaast is er op het betrokken perceel op dit moment al het bestaand bijgebouw dat in gebruik is als paardenstal en wordt hiervoor een uitbreiding gevraagd. Leerbeek is een landelijke woonkern waarin het aanvaardbaar blijft dat ook het houden en/of trainen en/of kweken van paarden wordt ingepast binnen het bestaande weefsel.

Op dit moment wordt er geen volwaardige woning meer voorzien maar is er wel een slaapkamer opgetekend in het hoofdgebouw op de verdieping. Het behoud van één woongelegenheid binnen het hoofdgebouw aan de straat behoort tot de mogelijkheden.

d) Ook stedenbouwkundig is de uitbreiding van het hoofdgebouw aanvaardbaar. Er wordt een hoofdgebouw gerealiseerd van $\pm 17.00\text{m}$ breed aan de straat. Daarnaast blijft een vrije ruimte van $\pm 6.05\text{m}$ wat voldoende is om een degelijke toegang tot het perceel te verzekeren. De uitbreiding trekt in feite de bestaande bouwlijn op de rooilijn door in het verlengde van dat wat al bestaat. Daarbij zijn er verschillende gebouwen in dit deel van de Brusselstraat die ingeplant staan tot op de rooilijn.

Het hoofdgebouw wordt beperkt opgetrokken en krijgt een kroonlijst van 4.76m hoog. Dit is slechts beperkt hoger dan het bestaand gebouw links waar tegenaan gebouwd wordt. Deze kroonlijsthoogte sluit aan bij de andere gebouwen in de straat waar veelal woningen voorkomen met twee volwaardige bouwlagen en een hogere kroonlijst dan wat hier wordt gerealiseerd.

e) Om de dokterspraktijk op een goede manier te laten inpassen binnen deze kern van Leerbeek en om de openbare weg niet te belasten met de noodzakelijke parkeerplaatsen, is het aangewezen dat op het eigen terrein parkeergelegenheid wordt voorzien. Daarom wordt opgelegd dat er in de rechter zijstrook 2 langsparkeerplaatsen worden voorzien op 1.00m van de zijdelingse perceelsgrens. Deze parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden in grasdallen. Door de aanwezigheid van het diep bijgebouw op het rechter aanpalende perceel, zullen de parkeerplaatsen geen negatieve invloed hebben op dit perceel.

f) De uitbreiding van de paardenstal maakt fysisch één geheel uit met de al bestaande stal. Een oudere bestaande constructie wordt hierbij afgebroken. Er wordt een bijkomende bouwdiepte gerealiseerd van $\pm 6.06\text{m}$ maar deze blijft op circa 5.00m van de linker en op circa 7.50m van de rechter perceelsgrens, wat voldoende is. De hoogte van de uitbreiding blijft beperkt met een kroonlijst van 2.70m waardoor de impact van deze uitbreiding op de twee aanpalende percelen relatief beperkt blijft en ruimtelijk aanvaardbaar, eveneens als

gevolg van de inplanting van de bestaande bijgebouwen op deze aanpalende percelen tot in hun zijdelingse perceelsgrens tot een diepte van $\pm 21\text{m}$ en $\pm 18\text{m}$.

Op het inplantingsplan is een ingroening voorzien in de zijdelingse stroken van 3.00m breed. Deze ingroening is vooraan niet helemaal realistisch omdat een doorgang dient behouden te blijven naar achter toe. De ingroening is belangrijk naar de aanpalende burens toe en heeft maar een impact vanaf het punt waar de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen die tot op de zijdelingse perceelsgrens staan, eindigt. Vanaf deze diepte van $\pm 21\text{m}$ en $\pm 18\text{m}$ dient een dicht groenscherm aangeplant te worden over 3.00m breed met streekeigen bomen en struiken. Op deze manier is een voldoende aansluiting met de aanpalende tuinen te verwachten.

g) De bestaande stalling krijgt op de verdieping een nieuwe betonvloer. Deze verdieping wordt toegankelijk gemaakt door een nieuwe buitentrap. In het dossier of op de plannen wordt niet aangegeven welke de invulling van deze verdieping zal zijn. Op dit moment bestaat dit gebouw als bijgebouw. Een andere functie dan de bestaande functie als bijgebouw of "zolder" of "opslag" wordt hier dan ook niet vergund.

h) Aangaande de stalling kan nog worden meegegeven dat er voor een paardenstal in het woongebied met landelijk karakter geen minimale oppervlakte aan weide wordt opgelegd. Het dossier bevat eigendomsbewijzen van 6 paarden. De aanvraag beoogt 9 stallingen. Op de website van de aanvrager wordt meegegeven dat er een eigendom is van 3 hectare weiland en er is een paardenpiste op het eigen perceel. In ieder geval dient bij het in gebruik nemen van de stallingen altijd voldaan te zijn aan de wetgeving omtrent het dierenwelzijn.

i) In het beroepschrift wordt melding gemaakt van geurhinder door de aanwezigheid van een mestbak tegen de uitbreiding van de stal. Deze sleufsilos is al gerealiseerd en meet 6.50m op 3.00m met een hoogte van 1.30m. Gelet op de hoeveelheid mestopslag groter dan 5m^3 is hiervoor een milieumelding vereist. Gelet echter ook op de ligging van het betrokken perceel in woongebied met landelijk karakter, zijn er geen minimumafstanden die dienen gerespecteerd te worden. Om de mogelijke geurhinder van de mest tot een minimum te beperken is het aangewezen dat deze wordt afgedekt met een speciale folie als afdekzeil. Door een consequente afdekking zal de geurverspreiding worden beperkt.

j) 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 schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn aanvaardbaar binnen de directe omgeving en ook de impact op de mobiliteit zal slechts beperkt wijzigen.

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

- de invulling van een dokterspraktijk en een paardenstal met piste is planologisch verenigbaar met de bestemming van woongebied met landelijk karakter;*
- deze activiteiten zijn eveneens ruimtelijk aanvaardbaar binnen het bestaande weefsel van de landelijke woonkern Leerbeek;*
- stedenbouwkundig zal de uitbreiding van het hoofdvolume zich voldoende inpassen in het bestaande straatbeeld waar nog woningen tot op de rooilijn staan en er verschillende gebouwen zijn met twee bouwlagen en een hellend dak;*

- de uitbreiding van de paardenstal blijft op $\pm 5.00m$ en $\pm 7.50m$ afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen;
 - op de aanpalende percelen staat telkens een bijgebouw tot op de zijdelingse perceelsgrens tot $\pm 18.00m$, respectievelijk $\pm 21.00m$ diep en vanaf deze diepte wordt op het eigen perceel een $3.00m$ brede ingroening voorzien;
 - de kroonlijsthoogte van de uitbreiding van de stal is beperkt tot $2.70m$ waardoor de ruimtelijke impact beperkt blijft.
- ...

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 het eerste middel de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de planologische bestemming “woongebied met landelijk karakter” aan.

1.1

In een eerste middelonderdeel zetten de verzoekende partijen het onderscheid uiteen tussen ‘landbouwbedrijven’ zoals bepaald in artikel 6.1.2.2 Inrichtingsbesluit en ‘para-agrarische bedrijven’, zoals bepaald in artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit. Artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit vermeldt de para-agrarische bedrijven apart naast de landbouwbedrijven. Anders dan de landbouwbedrijven, genieten de para-agrarische bedrijven in woongebied met landelijk karakter niet van de principiële gelijkwaardigheid met de woonbestemming. Enkel landbouw in de strikte zin moet aldus principieel verenigbaar worden geacht met de gelijkwaardige residentiële component in de woongebieden met landelijk karakter. Zulks geldt volgens de verzoekende partijen niet voor de para-agrarische bedrijven.

De tweede tussenkomende partij beoefent volgens de verzoekende partijen geen zuiver agrarische activiteit, maar legt haar focus naast het fokken van paarden ook op het trainen van paarden en het uitbrengen van eigen paarden of paarden van derden op showwedstrijden. Bijgevolg moet het bedrijf van de tweede tussenkomende partij worden ingedeeld als para-agrarisch of landbouwverwant bedrijf.

1.2

In een tweede middelonderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen dat, nu vaststaat dat de inrichting een para-agrarische activiteit betreft, die niet geldt als nevensgeschikte landbouwactiviteit in de zin van het voorschrift met betrekking tot woongebied met landelijk karakter, de toelaatbaarheid van het aangevraagde enkel kan worden bekeken in het licht van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit. De verzoekende partijen stellen dat in woongebieden enkel agrarische bedrijven in de strikte zin toelaatbaar zijn en geen para-agrarische ondernemingen.

1.3

In een derde middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de beslissing kennelijk in strijd is “met de reglementaire verplichting dat in woongebieden in ruime zin enkel andersoortige inrichtingen toelaatbaar zijn in zoverre zij verweefbaar zijn met de woonfunctie”.

De verzoekende partijen stellen dat niet-residentiële functies in woongebied maar toelaatbaar zijn onder de door artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit gestelde voorwaarden, met name dat ze bestaanbaar zijn met de woonfunctie en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

De site maakt deel uit van een dicht bebouwd residentieel woonlint. In dit woonlint een paardenfokkerij en trainingscentrum bouwen is volgens hen redelijkerwijs niet verenigbaar. De para-agrarische functie gaat volgens de verzoekende partijen ook gepaard met geluidshinder en overlast inzake vliegen en ongedierte. Zij benadrukken hierbij dat landbouwactiviteiten de woonfunctie in een gebied niet onmogelijk mogen maken. Zij besluiten dat het in de gegeven omstandigheden “kennelijk onredelijk [is] om aan te nemen dat er sprake is van verweefbare functies”.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij in de bestreden beslissing terecht concludeert dat het voorwerp van de aanvraag verenigbaar is met de planologische bestemming van woongebied met landelijk karakter en met de onmiddellijke omgeving. Zij citeert haar beoordeling uit de bestreden beslissing hierover.

3.

De tussenkommende partijen verwijzen naar een technische brochure waaruit zij afleiden dat een paardenhouderij/fokkerij doorgaans past in (sommige) woongebieden met landelijk karakter. Het is hen onduidelijk waarop de verzoekende partijen zich steunen om te stellen dat het houden van paarden geen in woongebied met landelijk karakter toegelaten agrarische functie in strikte zin is. De paardenstal en mestbak kunnen gelet op de beperkte omvang volgens de tussenkommende partijen zeker worden beschouwd als een inrichting bestemd voor handel, of mogelijks als een kleinbedrijf als bedoeld bij artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit. De bestreden beslissing heeft verder aangegeven waarom de bouwwerken bestaanbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen nog toe dat de zogenaamde woonfunctie en uitbating van een oogartspraktijk slechts dienen ter stoffering van het dossier. De eerste tussenkommende partij heeft een nieuw onroerend goed aangekocht recht tegenover haar huidige oogartspraktijk om daar haar praktijk en woonst te hebben. Het aangevraagde dient dus enkel om het zoeken van plaats voor het stallen van dieren.

De verzoekende partijen stellen verder dat volgens de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven slechts in het woongebied kan worden toegelaten indien de omgeving een agrarisch karakter vertoont. Zij stelt dat de onmiddellijke omgeving geen agrarisch karakter vertoont, en dat de feitelijke toestand deze is van een residentieel woonlint nabij een dorpskern.

Ten overvloede stelt zij dat het groenscherm op 3 meter van het rechter perceel reeds geplaatst is en een hoogte heeft van 5 m, zodat nu ook het zonlicht en het zicht van de rechter aanpalende woning compleet ontnomen wordt.

Beoordeling door de Raad

1.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 voor de eerste 50m in woongebied met landelijk karakter en voor het dieper gelegen deel in agrarisch gebied. Het wordt niet betwist dat het voorwerp van het aangevraagde uitsluitend gelegen is in woongebied met landelijk karakter.

Artikel 6.1.2.2 Inrichtingsbesluit luidt hierover als volgt:

“ ...

1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

(...)

1.2.2. de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

...”

Uit voormeld artikel blijkt dat de bestemming van woongebied met landelijk karakter een nadere aanwijzing van de bestemming van woongebied is, in die zin dat 'wonen' en 'landbouw' op gelijke voet worden geplaatst. Verder heeft artikel 6.1.2.2 Inrichtingsbesluit het over 'landbouwbedrijven' en niet 'landbouw in de ruime zin'. Zoals de verzoekende partijen aanvoeren omvat deze bepaling bijgevolg enkel de landbouwbedrijven in de eigenlijke zin van het woord en niet de para-agrarische bedrijven.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij onder andere de uitbreiding van een paardenstal waar het fokken, houden en trainen van paarden wordt beoogd. De verwerende partij oordeelt dat deze verenigbaar is met de planologische bestemming van woongebied met landelijk karakter.

3.

De verzoekende partijen stellen in een eerste en tweede onderdeel dat de tweede tussenkomende partij echter geen zuiver agrarische activiteit beoefent en de focus naast het fokken van paarden voornamelijk ligt op het trainen van paarden en het uitbrengen van eigen paarden of paarden van derden op showwedstrijden. Het bedrijf dient hierdoor volgens de verzoekende partij te worden aanzien als een para-agrarisch of landbouwverwant bedrijf, dat overeenkomstig artikel 6.1.2.2 en artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit niet thuishoort in woongebied (met landelijk karakter). Enkel zuiver agrarische activiteit is in dit gebied toegelaten volgens de verzoekende partijen.

4.

De Raad kan het standpunt van de verzoekende partijen niet volgen. De middelonderdelen gaan uit van een verkeerde premisse dat het fokken van paarden voor showwedstrijden geen zuivere agrarische activiteit betreft maar een para-agrarische activiteit.

Een para-agrarische onderneming is een onderneming waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is.

Het fokken en kweken van paarden betreft evenwel een zuivere agrarische activiteit (en geen para-agrarische activiteit), ook al worden de paarden naderhand uitsluitend als showpaard gebruikt.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk tot de conclusie is gekomen dat het aangevraagde verenigbaar is met de bestemming woongebied met landelijk karakter.

Het eerste en tweede middelonderdeel van het eerste middel, die beide steunen op de verkeerde premisse dat het fokken van (show)paarden beschouwd moet worden als een para-agrarische activiteit, worden verworpen.

De middelonderdelen, zoals geadstrueerd door de verzoekende partijen, kunnen niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

5.

In een derde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de beslissing kennelijk in strijd is “met de reglementaire verplichting dat in woongebieden in ruime zin enkel andersoortige inrichtingen toelaatbaar zijn in zoverre zij verweefbaar zijn met de woonfunctie”.

In zoverre de verzoekende partijen onder verwijzing naar artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit stellen dat niet-residentiële functies - *in casu* een (para-)agrarische functie - enkel toelaatbaar zijn met de woonfunctie wanneer ze bestaanbaar zijn met de woonfunctie én verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, verliezen zij uit het oog dat volgens artikel 6.1.2.2 wonen en landbouw in woongebied met landelijk karakter op gelijke voet staan, zodanig dat zij beide hoofdbestemmingen zijn. Het zijn hoofdbestemmingen waarvan het artikel zelf zegt dat zij verenigbaar zijn. Daaruit volgt dat de in artikel 5.1.0, tweede lid gestelde voorwaarde dat het landbouwbedrijf niet verenigbaar is met de onmiddellijke (woon)omgeving in dit gebied, niet kan worden opgelegd zonder de bij artikel 6.1.2.2 bepaalde dubbele bestemming te negeren (RvS, nr. 116.012, 17 februari 2003, Immosoete en Demeyere).

Dit neemt uiteraard niet weg dat de vergunningsaanvraag steeds getoetst dient te worden op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Deze beoordeling komt aan bod bij de bespreking van het tweede middel.

Het derde middelonderdeel, in zoverre gesteund op een beweerde schending van artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit, wordt eveneens verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden beslissing genomen werd met schending van de formele motiveringsplicht.

De verwerende partij hanteert een foutieve omschrijving van het om te bouwen perceel waardoor zij geen rekening houdt met de werkelijke toestand.

Verder stellen de verzoekende partijen dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening volgens artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO rekening gehouden moet worden met de potentieel gegenereerde hinder. Zij herinneren er aan dat zij in hun bezwaarschrift onder meer gewezen

hebben op de onmiddellijke aanwezigheid van de stal met mestvaalt naast hun woonperceel hetgeen zou leiden tot geur- en lawaaihinder, tot overvloedige insecten en een verminderde hygiëne. De verzoekende partijen menen dat de door hen aangevoerde hinder wordt afgewezen op grond van een “bestemmingsmatig criterium”, met name de foutieve overweging dat stallen toelaatbaar zijn in woongebied met landelijk karakter. De verwerende partij kan zich niet beperken tot inachtnaam van bestemmingsvoorschriften of eventuele afstandsregels, maar moet daarenboven ook een afzonderlijke toets uitvoeren, met name of de aanvraag overeenstemt met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het geenszins klopt dat zij in de bestreden beslissing geen rekening houdt met de werkelijke toestand, of zich zou hebben gebaseerd op een foutieve omschrijving van het om te bouwen perceel. Zij citeert haar overwegingen uit de bestreden beslissing en concludeert dat zij zich geenszins beperkt tot de vaststelling dat de bestemmingsvoorschriften en de minimale afstandsregels in acht zijn genomen. Zij heeft uitdrukkelijk en uitvoerig onderzocht of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.

3.

De tussenkommende partijen stellen dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de plaatsing van de tent en de aanwezige mestbak werken zijn die vergunningsplichtig zijn.

Met betrekking tot de beweerde hinder afkomstig van de mestbak verwijzen zij naar de uiteenzetting bij het tweede middel.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij de door hun aangevoerde hinderaspecten heeft afgewezen “louter op grond van een bestemmingsmatig criterium, met name de (foutieve) overweging dat stallen toelaatbaar zijn in woongebied met landelijk karakter”, zonder een eigenlijke toetsing te maken van de verenigbaarheid 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 wettigheidsstoezicht 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 in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende 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.

4.

De verwerende partij overweegt het volgende:

“ ...

c) De dokterspraktijk en de paardenstal met piste zijn eveneens bestaanbaar met de directe omgeving. De Brusselstraat is in hoofdzaak een woonstraat met ten zuidwesten de kerk van Leerbeek. Op dit moment is de praktijkruimte van de dokterspraktijk aanwezig in de woning met huisnr. 6, ongeveer 100m verderop en wordt deze met de voorliggende aanvraag verplaatst. Het is ruimtelijk aanvaardbaar dat binnen deze kern dergelijke functie wordt ondergebracht. Daarnaast is er op het betrokken perceel op dit moment al het bestaand bijgebouw dat in gebruik is als paardenstal en wordt hiervoor een uitbreiding gevraagd. Leerbeek is een landelijke woonkern waarin het aanvaardbaar blijft dat ook het houden en/of trainen en/of kweken van paarden wordt ingepast binnen het bestaande weefsel.

...
e)

Om de dokterspraktijk op een goede manier te laten inpassen binnen deze kern van Leerbeek en om de openbare weg niet te belasten met de noodzakelijke parkeerplaatsen, is het aangewezen dat op het eigen terrein parkeergelegenheid wordt voorzien. Daarom wordt opgelegd dat er in de rechter zijstrook 2 langsparkeerplaatsen worden voorzien op 1.00m van de zijdelingse perceelsgrens. Deze parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden in grasdallen. Door de aanwezigheid van het diep bijgebouw op het rechter aanpalende perceel, zullen de parkeerplaatsen geen negatieve invloed hebben op dit perceel.

f) De uitbreiding van de paardenstal maakt fysisch één geheel uit met de al bestaande stal. Een oudere bestaande constructie wordt hierbij afgebroken. Er wordt een bijkomende bouwdiepte gerealiseerd van $\pm 6.06\text{m}$ maar deze blijft op circa 5.00m van de linker en op circa 7.50m van de rechter perceelsgrens, wat voldoende is. De hoogte van de uitbreiding blijft beperkt met een kroonlijst van 2.70m waardoor de impact van deze uitbreiding op de twee aanpalende percelen relatief beperkt blijft en ruimtelijk aanvaardbaar, eveneens als gevolg van de inplanting van de bestaande bijgebouwen op deze aanpalende percelen tot in hun zijdelingse perceelsgrens tot een diepte van $\pm 21\text{m}$ en $\pm 18\text{m}$.

Op het inplantingsplan is een ingroening voorzien in de zijdelingse stroken van 3.00m breed. Deze ingroening is vooraan niet helemaal realistisch omdat een doorgang dient behouden te blijven naar achter toe. De ingroening is belangrijk naar de aanpalende burens toe en heeft maar een impact vanaf het punt waar de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen die tot op de zijdelingse perceelsgrens staan, eindigt. Vanaf deze diepte van $\pm 21\text{m}$ en $\pm 18\text{m}$ dient een dicht groenscherm aangeplant te worden over 3.00m breed met streekeigen bomen en struiken. Op deze manier is een voldoende aansluiting met de aanpalende tuinen te verwachten.

g) De bestaande stalling krijgt op de verdieping een nieuwe betonvloer. Deze verdieping wordt toegankelijk gemaakt door een nieuwe buitentrap. In het dossier of op de plannen wordt niet aangegeven welke de invulling van deze verdieping zal zijn. Op dit moment bestaat dit gebouw als bijgebouw. Een andere functie dan de bestaande functie als bijgebouw of "zolder" of "opslag" wordt hier dan ook niet vergund.

h) Aangaande de stalling kan nog worden meegegeven dat er voor een paardenstal in het woongebied met landelijk karakter geen minimale oppervlakte aan weide wordt opgelegd. Het dossier bevat eigendomsbewijzen van 6 paarden. De aanvraag beoogt 9 stallingen. Op de website van de aanvrager wordt meegegeven dat er een eigendom is van 3 hectare weiland en er is een paardenpiste op het eigen perceel. In ieder geval dient bij het in gebruik nemen van de stallingen altijd voldaan te zijn aan de wetgeving omtrent het dierenwelzijn.

i) In het beroepschrift wordt melding gemaakt van geurhinder door de aanwezigheid van een mestbak tegen de uitbreiding van de stal. Deze sleufsilos is al gerealiseerd en meet 6.50m op 3.00m met een hoogte van 1.30m. Gelet op de hoeveelheid mestopslag groter dan 5m³ is hiervoor een milieumelding vereist. Gelet echter ook op de ligging van het betrokken perceel in woongebied met landelijk karakter, zijn er geen minimumafstanden die dienen gerespecteerd te worden. Om de mogelijke geurhinder van de mest tot een minimum te beperken is het aangewezen dat deze wordt afgedekt met een speciale folie als afdekzeil. Door een consequente afdekking zal de geurverspreiding worden beperkt.

j) 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 schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn aanvaardbaar binnen de directe omgeving en ook de impact op de mobiliteit zal slechts beperkt wijzigen.

...

5.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen poneren, heeft de verwerende partij zich *in casu* dus niet beperkt tot louter de vraag of de bestemmingsvoorschriften of eventuele afstandsregels werden in acht genomen.

De zienswijze van de verzoekende partijen berust klaarblijkelijk op een partiële lezing van de bestreden beslissing. Zo heeft de verwerende partij uitdrukkelijk de hoogte en diepte van de paardenstal beoordeeld in functie van de aanpalende percelen. Tevens werd uitdrukkelijk verwezen naar de “ingroening” in de zijdelingse stroken van 3.00m breed. Ook werd er een uitdrukkelijke beoordeling gemaakt van de mogelijke geurhinder door de aanwezigheid van een mestbak, en werd als voorwaarde opgelegd dat de mestopslag moet worden afgedekt met een speciale folie als afdekzeil.

De verzoekende partijen laten volledig na om deze aspecten van de beoordeling van de verwerende partij bij hun betoog te betrekken.

Zij maken aldus niet aannemelijk dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening foutief of kennelijk onredelijk te noemen is.

Het tweede middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba PEETERMANS OOGHEELKUNDE en bvba DESERT HORSE PRODUCTIONS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 600 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 oktober 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT