

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0432
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0843-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SCHILDE vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37-41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 augustus 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 mei 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer en mevrouw GEVERS - VELGHE (hierna: de aanvragers) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde van 6 februari 2017 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met geïntegreerde stalling van twee pony's op een perceel gelegen te 2970 Schilde, Ringdreef 49, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nr. 185N17.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota, maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 november 2018.

Advocaat Joëlle GILLEMOT *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

De aanvragers dienen op 4 oktober 2016 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning” op een perceel gelegen te 2970 Schilde, Ringdreef 49, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nr. 185N17.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woonpark.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 november 2016 tot en met 6 december 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 1 december 2016 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 10 januari 2017 ongunstig :

“ ...

“Deel 3: Verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft het bouwen van een ééngesinswoning met geïntegreerde paardenstal. Het perceel is gelegen in woonparkgebied. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. Het houden van paarden is niet functioneel inpasbaar in deze omgeving.

Het mobiliteitsaspect

De aanvraag heeft weinig effect op de mobiliteit in de omgeving.

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

Een paard is een groot weidedier. Dergelijke weidedieren moeten ter plaatse of in de onmiddellijke omgeving van de stalling over voldoende graasweide beschikken. In de onmiddellijke omgeving wil zeggen dat de stallen direct grenzen aan de stallingen en bijvoorbeeld gelegen zijn op het aanpalende perceel. De aanvrager voegde in het dossier een huurovereenkomst toe voor een weide gelegen te Sint-Job-in-’t-Goor op 3,50 km van de bouwplaats. Dit huurcontract liep minimaal tot 1 februari 2016, uit het bijgevoegde document blijkt echter niet dat dit huurcontract verlengd werd. De aanvrager verklaart de intenties te hebben om de weide achter de bouwplaats te huren. Het perceel achter de bouwplaats is eveneens gelegen in woonparkgebied en is bebouwd met een eengezinswoning. De paarden beschikken bijgevolg niet over voldoende graasweide in de onmiddellijke omgeving.

De richtnorm voor de weide bedraagt 1.000 à 2.500m² per dier. De aanvrager is eigenaar van twee paarden. Dit betekent dat hij over minimaal 2.000m² weide moet beschikken. Het niet-bebouwde gedeelte in woonparkgebied moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.

Slechts 10 % van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke. Op het perceel mag bijgevolg maximaal 517 m² open ruimte voorzien worden. Het stallen van een paard is bijgevolg niet mogelijk op eigen terrein.

Tevens bedraagt de minimale oppervlakte voor een paard 10 m². In de aanvraag worden twee stallen voorzien van 8,7 m², wat te klein is voor een paard.

De woning met paardenstallen is niet aanvaardbaar op het perceel en in de omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

De materialen zijn niet storend in de omgeving en aanvaardbaar op het perceel.

Cultureel historische aspecten

Dit aspect is niet relevant voor deze aanvraag.

Bodemreliëf

Dit aspect is niet relevant voor deze aanvraag.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het houden van paarden in woonparkgebied kan geur- en vliegenhinder veroorzaken naar de onmiddellijke omgeving. In de vergunning wordt niets vermeld over de mesthoop, waardoor de mogelijke hinder onvoldoende getoetst kan worden.

Deel 4: Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening.

...

De verzoekende partij weigert op 6 februari 2017, in navolging van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening maakt deel uit van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het college van burgemeester en schepenen kan dit advies bijtreden.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de aanvragers op 6 maart 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 mei 2017 om dit beroep (voorwaardelijk) in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. Hij adviseert voorwaardelijk gunstig.

Na de hoorzitting van 23 mei 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 mei 2017 gegrond en verleent een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening mits:

** het strikt naleven van de uitvoering van de bosbeheerbijdrage van 1 december 2016 en het bijgevoegd boombeschermingsplan van 10 april 2016.*

** het strikt naleven van het in beroep bijgebrachte detailplan m.b.t. de stalruimte voor de weidedieren*

** het maximaal beperken van de hinder op de huiskavel door het beperken van de staltijd tot de wintermaanden en het correct gebruiken van de vermelde gesloten mestcontainer.*

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woonpark.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Alle inrichtingen en activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied zijn in principe toelaatbaar. De bestemmingsbepalingen van het woongebied verbieden het houden van weidedieren voor hobbydoeleinden bijgevolg niet op voorwaarde dat deze inpasbaar zijn in de omgeving. Het huidige beleid tracht de oprichting van hobbystallen in het agrarisch gebied net te weren gezien deze niet in het teken staan van de landbouw in de ruime zin. Dit wil zeggen dat hobbystallen hun invulling dienen te vinden in de woongebieden.

De woonparkgebieden zijn een verfijning van de woongebieden waarbij een geringe woondichtheid wordt nagestreefd en verhoudingsgewijs een grote groene ruimte. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard. Gezien hobbystallen net aanzien dienen te worden als verwant aan de woonfunctie kunnen deze de residentiële aard van de bestemming niet in het gedrang brengen. De inrichtingsbepalingen van de woonparkgebieden verbieden met andere woorden de oprichting van hobbystallen niet. Gezien de beperkte omvang van de stalling, de integratie van de stalling in het gevraagde gebouwvolume en de geringe woondichtheid van de omgeving wordt de gevraagde stalling geacht inpasbaar te zijn.

Zoals uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zal blijken kan mits het opleggen van voorwaarden voldaan worden aan de noodzakelijke kwaliteitsvereisten voor het houden van de weidedieren.

De gevraagde stalvoorzieningen voor 2 pony's wordt geïntegreerd in het bouwvolume, zodat de gevraagde perceelsinvulling geconcentreerd wordt en de open groene ruimte maximaal gevrijwaard blijft. Het aanvraagperceel omvat een totale oppervlakte van ca. 5162m² zodat geoordeeld wordt dat het gevraagde ruimtebeslag ingenomen door het gebouwvolume met oprit, (overdekt) terras, zwembad en wandelpaden, aanvaardbaar is

en in lijn met de inrichtingsprincipes van het woonparkgebied. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de bestemmingsbepalingen van het woonparkgebied.

(...)

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving

Het aanvraagperceel bevindt zich op ca. 4,3 km uit de kern van Schilde.

De omgeving bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen. De inrichting is conform de bepalingen van het woonpark gering in woondichtheid en in belangrijke mate groen.

Zoals weergegeven in de beoordeling van de gewestplanbestemming dient de oprichting van een gezinswoning met geïntegreerde stalling voor 2 pony's aanzien te worden als inpasbaar in het woonparkgebied.

De residentiële bestemming wordt door de eerder beperkte aard van de stalling niet in het gedrang gebracht. In de omgeving van het aanvraagperceel zijn nog stallingen voor weidedieren waarneembaar op de huiskavels. Gezien de bestaanbaarheid van stallingen in de omgeving wordt geoordeeld dat de aanvraag functioneel inpasbaar is.

De aanvraag is eveneens in overeenstemming met de inrichtingsprincipes van het woonpark. (zie beoordeling ruimtegebruik).

De aanvraag betreft de oprichting van een eengezinswoning zodat geen noemenswaardige mobiliteitsimpact te verwachten is.

Er wordt een overdekte carport als stalplaats voor ca. 6 fietsen en 2 auto's voorzien op het eigen perceel.

De inplanting van de woning sluit aan bij de inplanting van de woningen in de omgeving en is aanvaardbaar.

Het aanvraagperceel heeft een oppervlakte van 5162m², met een breedte van 40m op de rooilijn en een gemiddelde diepte van 129m. De woning wordt ingeplant op 40m uit de rooilijn aan de Ringdreef, op 6m van de rechterperceelgrens en op 12,95m van de linkerperceelgrens. De woning heeft een voorgevelbreedte van 25m, een maximale bouwdiepte van 31,85m en beslaat een totale dakoppervlakte (incl. terras) van ca. 416m². Op het perceel wordt ca. 360m² verhard in functie van een oprit, looppaden, een terras en een zwembad. De groene ruimte op het perceel primeert sterk ten opzichte van de ingenomen bebouwde en verharde ruimte. De aanvraag is in overeenstemming met de

inrichtingsprincipes van het woonpark. De aanvrager beschrijft de geplande aanleg van de achterzijde van het perceel (2230m²) als parktuin.

Mits het naleven van het in beroep bijgebrachte plan met betrekking tot een beperkte aanpassing aan de stallingen en rekening houdend met het bijgebrachte huurcontract voor een weide in de R. Delbekestraat 127, wordt voldaan aan de noodzakelijke kwaliteitsvereisten voor de gevraagde stalling.

De aanvraag voorziet, in het gevraagde gebouwwolume, een geïntegreerde zadelruimte en stallingen voor 2 pony's.

Het ingediende plan bevat een foutieve oppervlaktemaat voor de aangeduide stal 1 en stal 2, namelijk 8,7m² i.p.v. de effectieve oppervlaktemaat 9,7m². De bijgebrachte planaanpassing betreft een beperkte uitbreiding van beide stallen naar 11,84m² voor stal 1 en 11,1m² voor stal 2. De zadelruimte werd aangepast naar 14,5m². De stallingen zijn bijgevolg voldoende groot.

In het beroepschrift werd een overeenkomst voor de huur van een weide van 2500m² toegevoegd gelegen op ca. 900m van het aanvraagperceel. De overeenkomst gaat in vanaf het moment dat de aanvrager zijn wettelijke verblijfplaats heeft op het aanvraagperceel. De afstand van de huurweide kan aanzien worden als de onmiddellijke omgeving en voldoet qua oppervlakte voor de weidedieren.

De bijgevoegde bosbeheerbijdrage dient binnen de voorziene termijn betaald te worden, het bijgevoegde bomenbeschermingsplan dient strikt uitgevoerd te worden.

De aanvrager verkreeg van het Agentschap voor Natuur en Bos een positief advies voor het ontbossen van de volledige perceelsoppervlakte mits betaling van de vermelde bosbeheerbijdrage.

Het aanvraagperceel dient tijdens de uitvoering van de werf beschermd te worden en aangelegd conform de beschrijving in het boombeschermplan. Mits het strikt naleven van het boombeschermingsplan wordt het perceel ingericht conform de bepalingen van het woonpark.

De gevraagde schaal is aanvaardbaar.

De woning wordt voorzien met 2 bouwlagen onder een plat dak met een maximale bouwhoogte van 6,5m.

Het gevraagde materiaalgebruik is hedendaags en voldoende kwalitatief.

De woning wordt opgericht in een combinatie van gevelsteen en houten schrijnwerk.

Gezien de onderlinge afstanden en het belangrijke groenaandeel van de omgeving worden de mogelijke hinderaspecten reeds gebufferd.

De aanleg van een woonpark impliceert een zeer geringe woondichtheid en eveneens een grote onderlinge afstand tussen de aangrenzende woningen. De woning van de aanvrager bevindt zich op min. 33m van de links aanpalende woning op nr. 47. De stalling voor de pony's bevindt zich in de uiterste noordelijke hoek van de gevraagde woning op ca. 62m afstand.

De beroeper vermeldt het mestafval op te slaan in een gesloten container en regelmatig te ledigen. Mits op dit gebruik wordt toegezien wordt de geurhinder voor de omgeving eveneens beperkt.

De geurhinder in de warme zomermaanden wordt eveneens uitgesloten, gezien de dieren op de huurweide zullen staan. Mits het respecteren van het vermelde gebruik zullen de pony's gedurende het belangrijkste deel van het jaar op de naburige weide in de R. Delbekestraat staan zodat de mogelijke hinder voor de omgeving van het aanvraagperceel aanzienlijk beperkt wordt en geacht wordt aanvaardbaar te zijn.

(...)

Een vergunning wordt verleend op basis van voorgebrachte plannen met toevoeging van een in beroep bijgebracht detailplan mits:

- *Het strikt naleven van de uitvoering van de bosbijdrage van 1 december 2016 en het bijgevoegd boombeschermingsplan van 10 april 2016*
- *Het strikt naleven van het in beroep bijgebrachte detailplan m.b.t. de stalruimte voor de weidedieren*
- *Het maximaal beperken van de hinder op de huiskavel door het beperken van de staltijd tot de wintermaanden en het correct gebruiken van de vermelde gesloten mestcontainer.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel beroept de verzoekende partij zich op de schending van artikel 4.3.1, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (hierna: VCRO), artikel 1.1.2, 13° VCRO, artikel 5.1.0 en artikel 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), het zorgvuldigheidsbeginsel, het materiële motiveringsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet):

“ ...

*24. Luidens artikel 6 van Inrichtingsbesluit is een woonpark een **woongebied van bijzondere aard**, met als wezenlijk kenmerk dat de gemiddelde woondichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Op grond daarvan dient te worden aangenomen dat een woonpark bedoeld is als een woongebied **van louter residentiële aard**, en bijgevolg helemaal gericht is op het rustig verblijven in een homogeen voor wonen bestemd woongebied midden in het groen.*

31. Ondanks de duidelijke tekst van het Inrichtingsbesluit en zonder enige concrete motivering gaat de Deputatie ervan uit dat de Inrichtingsbepalingen van woonparkgebieden de oprichting van hobbystallen niet verbieden.

32. De aanvraag zoals ze thans voorligt, nl. het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met **geïntegreerde paardenstallen**, is alleszins in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied. Gezien het wezenlijk kenmerk van een woonpark is dat de gemiddelde woondichtheid er gering is en de groene ruimten er verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan, heeft dit tot gevolg dat de vestiging van niet-residentiële inrichtingen en activiteiten niet kunnen worden aangenomen. Het houden van paarden voor hobbydoeleinden, hetgeen gericht is op recreatie, is derhalve in strijd met de bestemming woonpark.

33. De aanvraag voor de paardenstallen als recreatieve inrichting behoort veeleer thuis in recreatiegebied.

34. Het begrip recreatieve accommodatie dient in zijn gebruikelijke betekenis te worden begrepen, met name een accommodatie die bestemd is voor recreatie en met het oog daarop is gericht. "Recreatief" in zijn gebruikelijke betekenis betekent betrekking hebbend op ontspanning of vrijetijdsbesteding.

35. Het standpunt dat recreatieve inrichtingen **niet** thuishoren in woongebied, werd reeds eerder door de Raad van State ingenomen. De redenering van de Raad van State is gebaseerd op een letterlijke lezing van artikel 5.1.0 m.b.t. de woongebieden: recreatie wordt niet in de opsomming vermeld en hoort bijgevolg strikt genomen niet thuis in woongebied.

36. Uit artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit leidt de Raad van State af dat recreatie in zijn algemene betekenis niet kan worden beschouwd als "handel" of "dienstverlening" in de zin van dit artikel en derhalve niet kan worden toegestaan in woongebied.

37. Door uit te gaan van niet afdoende motieven om een stedenbouwkundige aanvraag te vergunnen binnen een bestemmingsgebied dat daartoe niet geschikt is, worden de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel, evenals de bepalingen van 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 eveneens geschonden.

38. Het eerste middel is gegrond.
..."

2.

De verzoekende partij voegt hier niets aan toe in haar toelichtende nota.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de geïntegreerde paardenstallen strijdig zijn met de bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied, Met verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State meent de verzoekende partij dat de betrokken stallen een recreatieve functie hebben en aldus thuishoren in recreatiegebied.

2.

Conform artikel 4.3.1, §1, 1° a VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt niet betwist dat het aangevraagde moet gesitueerd worden in woonparkgebied.

Artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“ ...

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

...”

Artikel 6.1.2.1.1 Inrichtingsbesluit luidt:

“ ...

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

1.2.1. de woningdichtheid: onder woningdichtheid van een op het plan begreemd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan:

(...)

1.2.1.1. de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

...”

3.

Uit de geciteerde bepalingen moet noodzakelijk worden afgeleid dat in een woonparkgebied principieel dezelfde stedenbouwkundige voorschriften gelden als in een woongebied met dien verstande dat voor woonparken de nadere aanduidingen gelden dat de gemiddelde woondichtheid er gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grotere oppervlakte beslaan.

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij dan ook terecht overweegt dat het houden van weidedieren, in deze twee pony's, op zich niet uitdrukkelijk wordt verboden door de geldende bestemmingsvoorschriften. Hoewel de verzoekende partij in algemene termen verwijst naar ‘*de duidelijke tekst van het Inrichtingsbesluit*’, ziet de Raad niet in, minstens toont de verzoekende partij zulks niet aan, op welke wijze uit de geciteerde bepalingen blijkt dat (hobby)stallen die in een woning zijn geïntegreerd expliciet zouden verboden zijn in woonparkgebied.

4.

De verzoekende partij kan worden bijgetreden wanneer zij stelt dat het als hobby houden van (twee) pony's in zekere zin recreatief kan worden genoemd. In zoverre het begrip ‘recreatie’ in de voorliggende context niet uitdrukkelijk wordt gedefinieerd, dient het in haar spraakgebruikelijke betekenis begrepen te worden als “*ontspanning in de vrije tijd, vrijetijdsbesteding*”. De verzoekende partij lijkt evenwel abstractie te maken van het gegeven dat onder de term ‘recreatie’ een hele waaier aan activiteiten en bijhorende gebouwen en infrastructuur die betrekking hebben op ontspanning of vrijetijdsbesteding kan worden begrepen en dat de kwestieuze stallen niet zonder meer kunnen vergeleken worden met bijvoorbeeld een manege (met stallen voor meerdere

paarden, looppistes, cafetaria...) waarvan in voorkomend geval zou kunnen aangenomen worden dat dergelijke infrastructuur door haar omvang moeilijk verzoenbaar is met een woonparkgebied.

Het komt de Raad dan ook voor dat de visie van de verzoekende partij al te stringent is. In dezelfde redenering zou een privaat zwembad bij een woning evenzeer uitgesloten zijn. Aldus zou elke vorm van recreatie als een van de eigenlijke woonfunctie te onderscheiden functie moeten worden beschouwd waardoor de (stedenbouwkundige) realiteit zou worden miskend dat een woonfunctie in zekere zin als een gemengde functie moet worden beschouwd die niet enkel zuiver wonen maar ook activiteiten en uitrustingen die daarbij aansluiten, omvat.

5.

De Raad benadrukt dat het de overheid die over een aanvraag dient te beslissen, toekomt elke aanvraag op haar merites te onderzoeken en met de nodige kritische zin na te gaan welke functie en welk karakter het aangevraagde project heeft en de concrete kenmerken van het project en de verschillende aanwezige indicatoren die betrekking kunnen hebben op de verdeling en de bestemming van de ruimtes binnen de gebouwen, de omvang van de activiteiten, de hoedanigheid van de aanvrager en dergelijke meer, zorgvuldig te onderzoeken en af te wegen.

Uit de stukken van het dossier volgt dat de aanvragers wensen om de 2 pony's die zij bezitten, op hun eigen terrein (in de eigen woning) onder te brengen. De Raad oordeelt dat uit de feitelijke gegevens van de zaak waarbij in een gedeelte van de woning twee boxen voor pony's en een zadelruimte wordt voorzien (samen goed voor een oppervlakte van 37,44 m²), met het oog op het huisvesten van de twee pony's van de aanvragers, blijkt dat deze stalling en zadelruimte, kan worden gezien als een bijhorende uitrusting bij het woninggebouw.

6.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing terecht dat een (in het bouwvolume geïntegreerde) hobbystal verwant is aan de woonfunctie en de residentiële aard van de bestemming niet in het gedrang brengt, waarna zij ook uiteen zet waarom de hobbystalling inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving:

“ ...

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Alle inrichtingen en activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied zijn in principe toelaatbaar. De bestemmingsbepalingen van het woongebied verbieden het houden van weidedieren voor hobbydoeleinden bijgevolg niet op voorwaarde dat deze inpasbaar zijn in de omgeving. Het huidige beleid tracht de oprichting van hobbystallen in het agrarisch gebied net te weren gezien deze niet in het teken staan van de landbouw in de ruime zin. Dit wil zeggen dat hobbystallen hun invulling dienen te vinden in de woongebieden.

De woonparkgebieden zijn een verfijning van de woongebieden waarbij een geringe woondichtheid wordt nagestreefd en verhoudingsgewijs een grote groene ruimte. Een

woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard. Gezien hobbystallen net aanzien dienen te worden als verwant aan de woonfunctie kunnen deze de residentiële aard van de bestemming niet in het gedrang brengen. De inrichtingsbepalingen van de woonparkgebieden verbieden met andere woorden de oprichting van hobbystallen niet. Gezien de beperkte omvang van de stalling, de integratie van de stalling in het gevraagde gebouwwolume en de geringe woondichtheid van de omgeving wordt de gevraagde stalling geacht inpasbaar te zijn.

Zoals uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zal blijken kan mits het opleggen van voorwaarden voldaan worden aan de noodzakelijke kwaliteitsvereisten voor het houden van de weidedieren.

De gevraagde stalvoorzieningen voor 2 pony's wordt geïntegreerd in het bouwwolume, zodat de gevraagde perceelsinvulling geconcentreerd wordt en de open groene ruimte maximaal gevrijwaard blijft. Het aanvraagperceel omvat een totale oppervlakte van ca. 5162m² zodat geoordeeld wordt dat het gevraagde ruimtebeslag ingenomen door het gebouwwolume met oprit, (overdekt) terras, zwembad en wandelpaden, aanvaardbaar is en in lijn met de inrichtingsprincipes van het woonparkgebied. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de bestemmingsbepalingen van het woonparkgebied.

...

De verwerende partij heeft, gelet op de concrete gegevens van het dossier, op een afdoende en zorgvuldige wijze geoordeeld dat het aangevraagde in overeenstemming is met de bestemming 'woonparkgebied'. De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn en evenmin dat de motivering op onjuiste gegevens zou gebaseerd zijn.

7.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In een tweede middel beroept de verzoekende partij zich op de schending van artikel 4.3.1, §1, 2^e lid VCRO, artikel 4.2.19 VCRO, artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, en het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel:

“ ...

44. De bestreden beslissing voldoet niet aan de voorwaarden, opgelegd door artikel 4.3.1 en artikel 4.2.19 VCRO en strookt evenmin met de inhoud van artikel 2 en 3 van de Wet Uitdrukkelijke Motivering Bestuurshandelingen. Daarnaast heeft verwerende partij allerminst gehandeld als een zorgvuldig handelende overheid, door de bestreden vergunning d.d. 24 mei 2017 afhankelijk te maken van voorwaarden, waarbij de naleving ervan op geen enkele wijze gecontroleerd kan worden;

VI.2.2 In concreto

45. In de aanhef van de bestreden beslissing wordt de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning afhankelijk gemaakt van drie voorwaarden, nl.:

- “Het strikt naleven van de uitvoering van de bosbijdrage van 1 december 2016 en het bijgevoegd boombeschermingsplan van 10 april 2016*

- Het strikt naleven van het in beroep bijgebrachte detailplan m.b.t. de stalruimte voor de weidedieren
- Het maximaal beperken van de hinder op de huiskavel door het beperken van de staltijd tot de wintermaanden en het correct gebruiken van de vermelde gesloten mestcontainer.”

46. Doorheen de tekst van de bestreden vergunning wordt verder verwezen naar een door de vergunningsaanvrager bijgebracht huurcontract voor een weide in de R. Delbekestraat 127 te Schilde. De aanwezigheid van dit huurcontract wordt door verwerende partij gezien als modaliteit/voorwaarde om de uiteindelijke stedenbouwkundige vergunning d.d. 27 mei 2017 af te leveren. Zo bevat de bestreden beslissing volgende overweging:

“In het beroepschrift werd een overeenkomst voor de huur van een weide van 2500 m² toegevoegd gelegen op ca. 900m van het aanvraagperceel. De overeenkomst gaat in vanaf het moment dat de aanvrager zijn wettelijke verblijfplaats heeft op het aanvraagperceel. De afstand van de huurweide kan aanzien worden als de onmiddellijke omgeving en voldoet qua oppervlakte voor de weidedieren.”

47. Er kan niet getwijfeld worden aan het feit dat de aanwezigheid van voldoende graasruimte essentieel was/is bij de beoordeling van de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning. Verzoekende partij had hierover d.d. 6 februari 2017 immers nog het volgende over geoordeeld:

*“Een paard is een groot weidedier. Dergelijke weidedieren moeten ter plaatse of in de onmiddellijke omgeving van de stalling over voldoende graasweide beschikken. In de onmiddellijke omgeving wil zeggen dat de stallen direct grenzen aan de stallingen en bijvoorbeeld gelegen zijn op het aanpalende perceel. De aanvrager voegde in het dossier een huurovereenkomst toe voor een weide gelegen te Sint-Job-in-’t-Goor op 3,50 km van de bouwplaats. Dit huurcontract liep minimaal tot 1 februari 2016, uit het bijgevoegde document blijkt echter niet dat dit huurcontract verlengd werd. **De aanvrager verklaart de intenties te hebben om de weide achter de bouwplaats te huren. Het perceel achter de bouwplaats is eveneens gelegen in woonparkgebied en is bebouwd met een eengezinswoning. De paarden beschikken bijgevolg niet over voldoende graasweide in de onmiddellijke omgeving.***

De richtnorm voor de weide bedraagt 1.000 à 2.500m² per dier. De aanvrager is eigenaar van twee paarden. Dit betekent dat hij over minimaal 2.000m² weide moet beschikken.”

48. De vergunningsaanvrager is zich – gelet op het bijgebrachte huurcontract – schijnbaar eveneens bewust van het feit dat hij onmogelijk kan voorzien in een dergelijke graasruimte op het betrokken perceel aan de Ringdreef te Schilde. Het is verzoekende partij echter volstrekt onduidelijk hoe een huurcontract, dat op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing ontegensprekelijk nog geen uitwerking kende, afdoende garanties kan bieden betreffende deze noodzakelijke graasruimte.

49. De voorwaarde van de aanwezigheid van een bijkomende graasruimte voor de paarden van vergunningsaanvrager, die niet kan gerealiseerd worden op het in de aanvraag betrokken perceel en derhalve wordt ‘aangetoond’ door middel van een huurcontract, is onvoldoende precies in de zin van artikel 4.2.19 VCRO en kan onmogelijk (permanent) gecontroleerd worden door verwerende partij.

50. *De aanwezigheid van een huurcontract is geen vaststaande situatie en hangt daarenboven af van zowel de wil van de vergunningsaanvrager als die van de verhuurder van de graasruimte. Het feit dat er een dergelijk (thans nog niet actief) contract voorligt op het ogenblik van de beoordeling van het dossier in graad van administratief beroep, betekent geenszins dat een huurcontract voorhanden zal zijn op het ogenblik van het aanvatten én beëindigen van de bouwwerkzaamheden aan de woning van vergunningsaanvrager. Het huurcontract kan immers op elk ogenblik worden opgezegd door de verhuurder, een gebeurtenis waarop de vergunningsaanvrager geen enkele vat heeft. De opgelegde voorwaarde kan de ene dag vervuld zijn en de daarop volgende dag niet meer.*

51. *Een dergelijk vage voorwaarde, die bovendien afhankelijk is van de wil van een derde partij, nl. de verhuurder van de graasruimte, is niet in overeenstemming met de tekst van artikel 4.2.19 VCRO. Verwerende partij heeft niet stil gestaan bij de gevolgen die het niet (langer) realiseren van de voorwaarde met zich meebrengt. Het wegvallen van dit huurcontract, hetgeen in principe op elk ogenblik kan gebeuren, brengt potentieel de volledige uitvoerbaarheid van de vergunning in het gedrang. Bovendien kan de ongewenste situatie ontstaan dat het contract met betrekking tot de gehuurde graasruimte komt te vervallen, nadat de woning en stallen reeds werden opgericht. De vergunningshouder zou op dit moment handelen in strijd met de afgeleverde vergunning, hetgeen een uiterst preciaire situatie oplevert. Zulks kan en mag nooit het gevolg zijn van een door de vergunningverlenende overheid opgelegde voorwaarde en strijdt met artikel 4.2.19 en artikel 4.3.1, §1, 2de lid VCRO.*

52. *Bij de beoordeling van de geurhinder die het project met zich meebrengt, ontwikkelt verwerende partij dan weer onderstaande motivering:*

“De geurhinder in de warme zomermaanden wordt eveneens uitgesloten, gezien de dieren op de huurweide zullen staan. Mits het respecteren van het vermelde gebruik zullen de pony's gedurende het belangrijkste deel van het jaar op de naburige weide in de R. Delbkestraat staan zodat de mogelijke hinder voor de omgeving van het aanvraagperceel aanzienlijk beperkt wordt en geacht wordt aanvaardbaar te zijn.”

53. *De aanwezigheid van een afzonderlijke graasruimte bepaalt dus niet alleen of het project voldoet aan de door verwerende partij gehanteerde kwaliteitsvereisten, ze heeft bovendien een ernstige impact op de beoordeling van de geurhinder. Zoals hierboven reeds werd uiteengezet, is het geenszins een vaststaand feit dat de vergunningshouder op het ogenblik van het uitvoeren van de vergunning (en de daaropvolgende jaren waarin de woning en stallen ook effectief zullen worden gebruikt) over een dergelijk huurcontract zal beschikken. De aanwezigheid van een contract is per definitie een onzekere gebeurtenis, die afhangt van de wil van alle contractspartijen. Het is dan ook ronduit onzorgvuldig te noemen wanneer verwerende partij de beoordeling van de geurhinder en de impact van het aangevraagde project laat afhangen van een dergelijke onzekere voorwaarde. De voorwaarde is onvoldoende precies en kan niet verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager.*

54. *De verleende vergunning wordt eveneens afhankelijk gemaakt van een derde, bijzonder vage voorwaarde met betrekking tot een te realiseren mestopslag. Deze mestopslag moet volgens de aanhef van de bestreden beslissing ‘correct gebruikt worden’.*

In de tekst van het Deputatiebesluit d.d. 27 mei 2017 wordt hierover nog het volgende opgemerkt:

“De beroeper vermeldt het mestafval op te slaan in een gesloten container en regelmatig te ledigen. Mits op dit gebruik wordt toegezien, wordt de geurhinder voor de omgeving eveneens beperkt.”

55. *‘Correct gebruik’, ‘toezien op het gebruik’ en ‘regelmatig te ledigen’ kunnen onmogelijk als een voldoende precies omschreven voorwaarde worden bestempeld. De voorwaarde kan met andere woorden naar goeddunken van de vergunningshouder worden ingevuld, die derhalve eveneens naar goeddunken kan oordelen over de geurhinder die het te realiseren project zal veroorzaken. Het is verzoekende partij volstrekt onduidelijk hoe verwerende partij de afdwingbaarheid van deze voorwaarde ziet. ‘Correct gebruik’ en ‘regelmatig te ledigen’ zijn immers bij uitstek subjectief in te vullen begrippen, die vanuit hun aard onmogelijk te controleren zijn.*

56. *Ten slotte vermeldt de bestreden beslissing volgende voorwaarde:*

*“Het maximaal beperken van de hinder op de huiskavel **door het beperken van de staltijd tot de wintermaanden...**”*

57. *Het is verzoekende partij opnieuw geheel onduidelijk hoe het begrip ‘de wintermaanden’ dient te worden geïnterpreteerd. De bestreden beslissing bevat ontegensprekelijk geen definitie en/of concretisering van dit begrip. Nochtans kan de voorwaarde ‘tijdens de wintermaanden’ op diverse manieren worden geïnterpreteerd, in de eerste plaats door de vergunningshouder zelf. ‘De wintermaanden’ kan immers slaan op tijdelijke periodes waarin het bijvoorbeeld sneeuwt of vriest, maar ook op de maanden december, januari en februari. Ook deze vergunningsvoorwaarde is onvoldoende precies en valt onmogelijk te controleren door de vergunningverlenende overheid.*

58. *Gelet op al het voorgaande, voldoen de door verwerende partij opgelegde voorwaarden niet aan de tekst van artikel 4.2.19 VCRO, dat duidelijk stelt dat een voorwaarde voldoende precies moet zijn en door enig toedoen van de vergunningshouder kan worden gerealiseerd. Zulks is in casu niet het geval, hetgeen duidt op een onzorgvuldig handelen door verwerende partij, die voorwaarden oplegt die niet controleerbaar en niet afdwingbaar zijn en die bovendien (minstens gedeeltelijk) afhangen van de wil van een derde-verhuurder.*

59. *Dit alles leidt ertoe dat de tekst van de bestreden beslissing eveneens strijdt met artikel 4.3.1, §1, 2de lid VCRO. Het gebrek aan enige motivering waarom dergelijke, bewust vaag gehouden voorwaarden kunnen volstaan om het project in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te brengen, houdt ten slotte een schending in van de formele motiveringsplicht, zoals vervat in artt. 2 en 3 van de Wet Uitdrukkelijke Motivering Bestuurshandelingen van 29 juli 1991.*

60. *Ook het tweede middel is gegrond.*
...

2.

De verzoekende partij voegt hier niets aan toe in haar toelichtende nota.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij richt haar betoog in essentie tegen de derde vergunningsvoorwaarde (*“een vergunning wordt verleend (...) mits: (...) het maximaal beperken van de hinder op de huiskavel door het beperken van de staltijd tot de wintermaanden en het correct gebruiken van de vermelde gesloten mestcontainer”*) waarin zij verschillende subvoorwaarden leest, en waarvan zij meent dat zij onvoldoende precies zijn, afhangen van de wil van de aanvrager (en de wil van derden) en niet kunnen gecontroleerd worden en een invulling naar goeddunken van de aanvrager toelaten.

2.1

Artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden 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.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, gewijzigd met het decreet van 4 april 2014, en zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, stelt verder 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 voorliggende plannen. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen evenwel niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen.

Bovendien is vereist, overeenkomstig artikel 4.2.19 VCRO, dat indien ter zake voorwaarden worden opgelegd, deze voldoende precies zijn bepaald, redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, ze kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager en de ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, is een uitzonderingsregeling en moet restrictief geïnterpreteerd worden. De parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid stelde reeds dat *“(...)uitzonderlijk toch een vergunning (kan) worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)”* (Parl.St. VI. Parl. 2008-09, 2011/1, 116 en 128). Deze doelstelling werd niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

Het enkele gegeven dat het opleggen van een voorwaarde nodig is om de vergunning te kunnen verlenen, volstaat niet om te besluiten dat de voorwaarde de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaat. De verzoekende partij zal moeten aantonen dat aan minstens één van de voorwaarden van artikel 4.3.1, §2, tweede lid VCRO niet is voldaan.

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.

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, impliceert dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen. 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 de 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 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 bestuurden of voor een ander bestuur.

3.1

In wat de Raad als een eerste middelonderdeel beschouwt, zet de verzoekende partij uiteen dat de (vermeende) voorwaarde van het huren van een weide in de Raymond Delbekestraat 127, een vage, niet-precieze voorwaarde betreft die onvoldoende garanties biedt voor het doel ervan (voorzien van de noodzakelijke graasruimte enerzijds en beperken van de geurhinder anderzijds), gelet op het onzeker karakter van de huurovereenkomst en afhangt van de wil van de aanvrager en een derde.

De Raad merkt vooreerst op dat de door verzoekende partij aangeduide voorwaarde evenwel niet expliciet is terug te vinden in de bestreden beslissing die slechts drie voorwaarden oplegt:

- *Strikt naleven van de uitvoering van de bosbeheerbijdrage (...) en het bijgevoegd boombeschermingsplan (...)*
- *Strikt naleven van het in beroep bijgebrachte detailplan m.b.t. stalruimte voor weidedieren*
- *Het maximaal beperken van de hinder op de huiskavel door het beperken van de staltijd tot de wintermaanden en het correct gebruiken van de vermelde gesloten mestcontainer.*

Nergens in de bestreden beslissing stelt de verwerende partij expliciet dat de vergunning enkel kan worden afgegeven op voorwaarde dat de verzoekende partij de weide in de Raymond Delbekestraat 127 gebruikt en aldus huurt/blijft huren. In zoverre de verwerende partij oplegt dat de staltijd dient te worden beperkt tot de wintermaanden, verplicht zij de aanvrager niet noodzakelijk tot het plaatsen van haar pony's op de weide in de Raymond Delbekestraat 127.

Integendeel wordt de aanvrager de keuze gelaten hoe zij ervoor zal zorgen dat de pony's buiten de wintermaanden zich niet in de stallen bevinden. Met andere woorden legt de verwerende partij een bepaald resultaat op (buiten de wintermaanden mogen de pony's niet op stal staan) maar laat zij de manier waarop dit resultaat dient te worden bereikt aan de aanvrager over.

Het feit dat de verwerende partij in haar onderzoek met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening *rekening hield* met de feitelijke gegevens van het dossier, en met name met het feit dat een huurcontract werd bijgebracht voor de weide in de Raymond Delbekestraat 127, doet hier geen afbreuk aan. De voorwaarde, op deze manier begrepen, wordt evenwel niet bekritiseerd door de verzoekende partij.

3.2

De verzoekende partij stelt evenwel in een derde middelonderdeel dat deze derde voorwaarde nog om een andere reden onvoldoende precies is, met name omwille van de vaagheid van het begrip “de wintermaanden”.

De Raad is van oordeel dat deze kritiek terecht is. Het begrip “de wintermaanden” is immers, anders dan het uitdrukkelijk aanduiden van de betrokken maanden, voor verschillende interpretaties vatbaar. Zo kan dit verwijzen naar de maanden met winters weer, maar kan dit ook slaan op het seizoen “winter”, wat op zijn beurt enerzijds kan verwijzen naar de maanden tussen 21 december en 21 maart, maar anderzijds evenzeer op iedere begonnen kalendermaand in dit seizoen (zijnde: december, januari, februari en maart). De voorwaarde laat aldus een ontoelaatbare beoordelingsmarge aan de vergunninghouder in de wijze waarop aan de voorwaarde kan worden voldaan en is dus niet nauwkeurig genoeg.

3.3

In een tweede middelonderdeel bekritiseert de verzoekende partij de derde voorwaarde, alwaar deze handelt over de mestopslag (*“Het maximaal beperken van de hinder op de huiskavel door (...) het correct gebruiken van de vermelde gesloten mestcontainer”*). Deze voorwaarde zou evenzeer onvoldoende precies zijn en een invulling naar goeddunken van de aanvrager toelaten.

De Raad treedt de verzoekende partij bij. Bij gebrek aan enige verduidelijking/instructies inzake “het correct gebruik” van de “vermelde” gesloten mestcontainer is voormelde voorwaarde te vaag en laat deze inderdaad een invulling naar goeddunken van de aanvrager toe. Nog daargelaten de vraag of in deze voorwaarde wordt terugverwezen naar een passage hoger in de bestreden beslissing (argumentatie van de beroeper) inzake het *“op regelmatige basis ledigen van de mestcontainer”*, stelt de Raad vast dat dit het aangehaalde gebrek hoe dan ook niet zou kunnen verhelpen, gelet op de evenzeer vage bewoordingen (wat moet immers onder regelmatig worden begrepen).

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich in een derde middel op de schending van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 2 en 3 van de Motiveringswet en het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel:

“ ...

66. *In de bestreden beslissing d.d. 27 mei 2017 wordt – in tegenstelling tot wat verwerende partij laat uitschijnen – geen afdoende motivering opgebouwd met betrekking tot de functionele inpasbaarheid van het project. Ook de diverse hinderaspecten, waarbij in de eerste plaats aan geurhinder gedacht moet worden, worden niet, dan wel onvoldoende behandeld of weerlegd.*

67. Voor wat betreft de functionele inpasbaarheid van het project, kan allereerst kort verwezen worden naar de argumentatie die reeds in het eerste middel werd uiteengezet. De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming 'woonparkgebied'. Recreatieve inrichtingen horen niet thuis in woongebied. Reeds op dit punt diende verwerende partij te oordelen dat de aangevraagde stallingen niet functioneel inpasbaar waren in de onmiddellijke omgeving.

68. Indien Uw Raad per impossibile de mening zou zijn toegedaan dat de aangevraagde functie wel degelijk in overeenstemming gebracht kan worden met de planbestemming 'woonparkgebied' – quod certe non – diende verwerende partij nog steeds oordelen of het aangevraagde zich in concreto inpast in de onmiddellijke omgeving. Een loutere overeenstemming van het aangevraagde met de gewestplanbestemming leidt immers niet automatisch tot de conclusie dat het aangevraagde functioneel inpasbaar is.

69. De met de bestreden beslissing vergunde paardenstalling contrasteert in casu sterk met de onmiddellijke omgeving, die uitsluitend wordt beheerst door vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen. In tegenstelling tot wat verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, beschikt geen van deze woningen over een gelijkaardige aanbouw met recreatiefunctie. Verzoekende partij ziet niet in waarop verwerende partij zich baseert wanneer deze stelt dat er, in de omgeving van het aanvraagperceel, nog stallingen voor weidedieren waarneembaar zijn op de huiskavels. Dergelijke stallingen zijn ontegensprekelijk niet te zien op onderstaande foto's van de onmiddellijke omgeving, noch op satellietbeelden, noch vanop de straatzijde:

(Figuren: Perceel Ringdreef 49 in rood omkaderd; Woning recht tegenover perceel Ringdreef 49; Woning, linksaanpalend aan perceel Ringdreef 49; Typische bebouwing Ringdreef)

70. Het door verwerende partij ontwikkelde motief, waarbij wordt overwogen dat er reeds andere stallingen in de onmiddellijke omgeving waarneembaar zijn, wordt met geen enkel concreet element onderbouwd. Verwerende partij concretiseert evenmin over welke percelen het in casu dan wel zou gaan. Het is daarenboven nog maar de vraag hoe – wanneer er al dergelijke constructies op luchtbeelden waarneembaar zouden zijn, quod certe non – verwerende partij in dit geval kan uitmaken dat deze constructies worden aangewend als stalling. Verzoekende partij stelt dan ook ernstige vragen bij de feitelijke correctheid van de door verwerende partij opgebouwde motivering. Het volstaat dat er een ernstige reden is om te twijfelen aan de correctheid van de motieven of dat de verwerende partij niet kan aantonen dat het motief feitelijk juist is, om de motivering als feitelijk onjuist aan te merken.

71. Verwerende partij schendt dan ook de formele motiveringsplicht wanneer zij verkeerdelijk overweegt dat er reeds meerdere stallingen in de onmiddellijke omgeving waarneembaar zijn. Deze zienswijze strookt niet met de werkelijkheid en wordt op geen enkele wijze door verwerende partij aangetoond.

72. De bestreden beslissing d.d. 27 mei 2017 bevat evenmin een afdoende motivering met betrekking tot de relevante hinderaspecten die het project met zich meebrengt, in casu geurhinder. Verwerende partij erkent impliciet dat de aanwezigheid van paarden in woon(park)gebied geurhinder zal opleveren voor de onmiddellijke omwonenden. Om deze geurhinder tegen te gaan, worden immers bijkomende voorwaarden opgelegd. Deze bestaan er in dat de vergunningshouder 'de gesloten mestcontainer correct moet

gebruiken' en 'de staltijd beperkt moet houden tot de wintermaanden.'. Geen van deze voorwaarden worden verder uitgewerkt en/of toegelicht, zoals reeds in het tweede middel werd toegelicht. Het vervullen van deze 'voorwaarden' kan ook op geen enkele wijze (permanent) gecontroleerd worden door verwerende partij.

73. Het opleggen van dermate vage voorwaarden volstaat niet als formele motivering en/of weerlegging van de aanwezige hinderaspecten, die door verwerende partij impliciet worden erkend, doch niet concreet worden geremedieerd en/of weerlegd in de uiteindelijke bestreden beslissing.

74. Gelet op het voorgaande, dient te worden vastgesteld dat verwerende partij de overeenstemming van het bestreden project met de goede ruimtelijke ordening onvoldoende heeft onderzocht en geen afdoende motivering heeft opgebouwd met betrekking tot de door artikel 4.3.1 VCRO voorgeschreven relevante criteria, waaronder de functionele inpasbaarheid en de hinderaspecten (geurhinder) van het project.

75. Ook het derde middel is gegrond.
..."

2.

De verzoekende partij voegt niets toe in haar toelichtende nota.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (in het bijzonder de criteria functionele inpasbaarheid en (geur)hinder) onvoldoende heeft onderzocht en dat de motivering dienaangaande niet afdoende is.

2.1

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO moet een stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt als volgt:

" ...

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

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

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

" ...

Het 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 gebeurlijke ingediende bezwaren en adviezen.

Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en zij kan, maar zij is hiertoe geenszins verplicht, om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. 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.

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 de bestreden beslissing is kunnen komen. De Raad kan daarbij enkel rekening houden met de formeel in de beslissing opgenomen motieven.

2.2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens 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. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Bovendien vereist het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, 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.

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 bestuurden of voor een ander bestuur. 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.

2.3

De verzoekende partij die een middel aanvoert met betrekking tot de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dient aan te tonen dat een bestreden beslissing op dat punt onregelmatig is, hetgeen impliceert dat moet aangetoond worden dat de motieven van de bestreden beslissing niet steunen op juiste feitelijke gegevens, op een correcte beoordeling van deze gegevens of kennelijk onredelijk zijn.

3.1

In wat de Raad als een eerste middelonderdeel beschouwt, bekritiseert de verzoekende partij de motivering inzake de functionele inpasbaarheid van de aangevraagde eengezinswoning (inclusief de stallingen). Zij betoogt in essentie dat de verwerende partij zich baseert op verkeerde feitelijke gegevens, nu in de onmiddellijke omgeving, in tegenstelling tot wat de verwerende partij (zonder verdere verduidelijking) beweert, er geen woningen zijn met stallingen. Zij brengt foto's bij van de omgeving. Minstens stelt de verzoekende partij zich ernstige vragen bij de feitelijke correctheid van de motivering.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij het volgende:

“ ...

5. ARGUMENTATIE BEROEPER

(...)

Functioneel inpasbaar

- (...)
- *In de omgeving van het adres (Ringdreef 49 te Schilde) zijn binnen een straal van 1km op minstens 5 verschillende adressen woningen met paardenstallen en paarden aan huis gehouden, alsook 2 maneges. Deze alle in woonparkgebied. Er zijn geen wettelijke bepalingen die het houden van paarden/pony's in woonparkgebied verbieden.*

(...)

9. BEOORDELING

(...)

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

(...)

Zoals weergegeven in de beoordeling van de gewestplanbestemming dient de oprichting van een gezinswoning met geïntegreerde stalling voor 2 pony's aanzien te worden als inpasbaar in het woonparkgebied.

De residentiële bebouwing wordt door de eerder beperkte aard van de stalling niet in het gedrang gebracht. In de omgeving van het aanvraagperceel zijn nog stallingen voor weidedieren waarneembaar op de huiskavels. Gezien de bestaanbaarheid van stallingen in de omgeving wordt geoordeeld dat de aanvraag functioneel inpasbaar is.

...”

3.2.

De Raad stelt vast dat het administratief dossier het beroepsschrift met bijlagen omvat, hetwelk met een beveiligde zending werd bezorgd aan de verzoekende partij. Één van die bijlagen (“*Bijlage 3: Adressen van woningen met paardenstallen en paarden aan huis (binnen een straal van 1 km van de Ringdreef 49)*”) bevat, zoals de naam al doet vermoeden, een lijst met adressen van woningen met paardenstallen en paarden aan huis, waarvan de eerste locatie op 890 meter gelegen is. De afstand tot het aanvraagperceel, alsook de straatnaam met huisnummer, worden opgegeven in de lijst.

Uit het geheel van de bestreden beslissing blijkt afdoende dat de verwerende partij deze lijst in haar onderzoek heeft betrokken en dat haar motivering gebaseerd is op dit stuk. Het motief uit de bestreden beslissing wordt aldus gedragen door een stuk uit het administratief dossier. De verzoekende partij kan dan ook niet ernstig voorhouden dat zij niet zou weten waarop de

verwerende partij zich baseert. De verwerende partij is niet verplicht de motieven van haar motieven te geven.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij deze voorbeelden niet in haar betoog betreft en dan ook geenszins aantoont dat de aangehaalde voorbeelden geen voorbeelden zouden zijn van woningen met paardenstallen en paarden aan huis binnen een straal van 1 km, waardoor zij niet slaagt in de bewijslast om het tegendeel aan te tonen.

De verzoekende partij toont aldus niet aan dat het motief niet zou steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Dat de verzoekende partij op grond van insinuaties en aan de hand van foto's - waaruit hoe dan ook niet zou kunnen worden afgeleid dat er geen stallingen voor weidedieren aanwezig zijn – klaarblijkelijk een andere mening is toegedaan, maakt de motivering niet onjuist, noch kennelijk onredelijk. Het is niet aan de Raad om het onderzoek ten gronde over te doen.

3.3.

In wat de Raad als een tweede middelonderdeel beschouwt, stelt de verzoekende partij in feite dat de motivering inzake de geurhinder niet afdoende is, nu de vergunningsvoorwaarden terzake - gelet op hun vaag karakter - de aanvraag niet in overeenstemming kunnen brengen met de goede ruimtelijke ordening. Aldus impliceert de verzoekende partij dat het project, op vlak van geurhinder, niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij verwijst terug naar haar tweede middel, zodat de Raad ook kan verwijzen naar haar beoordeling aldaar. De Raad besluit uit wat voorafgaat dat de verwerende partij niet afdoende *in concreto* motiveert waarom de geplande eengezinswoning met stalling op vlak van hinder verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De voorwaarde om de staltijd te beperken tot de wintermaanden en om de gesloten mestcontainer correct te gebruiken, hetgeen blijkbaar de geurhinder moet ten goede komen, is onvoldoende precies en in strijd met artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Aldus houdt de bestreden beslissing tevens een schending in van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO in de mate dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (meer bepaald: het decretaal relevante aandachtspunt/criterium "hinderaspecten") onvoldoende concreet afgetoetst wordt.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond. Het overige middelonderdeel dient niet te worden onderzocht, gezien het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VI. KOSTEN

1.

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

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. De Raad kan slechts een rechtsplegingsvergoeding toekennen wanneer een partij daartoe uitdrukkelijk heeft verzocht.

2.

Het beroep van de verzoekende partij wordt in de aangegeven mate gegrond verklaard, zodat de verwerende partij aangemerkt moet worden als de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld

wordt. De kosten van het beroep, zijnde het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, vallen bijgevolg ten laste van de verwerende partij.

De verzoekende partij vraagt niet om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen. De vraag om “*de kosten ten laste te leggen van de verwerende partij*” kan immers niet worden aangemerkt als een geldig verzoek tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 mei 2017, waarbij aan de aanvragers de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met geïntegreerde stalling van twee pony's op een perceel gelegen te 2970 Schilde, Ringdreef 49, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nr. 185N17.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvragers en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 december 2018 door de derde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER