

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 210.855 van 31 januari 2011
in de zaak A. 191.391/X-14.082.**

In zake : Olivier SEYNAEVE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Joseph Peeters
kantoor houdend te 3400 LANDEN
Brugstraat 17
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Danny Socquet
kantoor houdend te 3080 TERVUREN
Merenstraat 28
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

Michel DE PUYDT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe Van Wesemael
kantoor houdend te 1050 BRUSSEL
Louizalaan 137, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 10 februari 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 4 november 2008 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende inwilliging van het beroep van Michel DE PUYDT tegen het besluit van 15 april 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Landen houdende weigering van de vergunning voor het plaatsen van een afsluiting en van een mestbassin, het

aanleggen van paardenpiste en het uitbaten van een manege op een perceel gelegen te Landen, Wezerenstraat, kadastraal bekend sectie A, nr. 328/n.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 193.178 van 11 mei 2009 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoeker heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkommende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 25 juni 2009. De tussenkommende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De verzoeker heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkommende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 14 januari 2011.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joseph Peeters, die verschijnt voor de verzoeker, advocaat Danny Socquet, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Thomas Sterckx, die loco advocaat Philippe Van Wesemael verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 5 december 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor “terreinwerkzaamheden” op een perceel gelegen aan de Wezerenstraat 74 te Landen, kadastraal bekend sectie A, nr. 328/n.

Het voornoemde terrein is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan Tienen-Landen, gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is wel gelegen binnen het gebied van een op 10 augustus 2004 vergunde verkaveling, waaraan de tussenkomende partij uitdrukkelijk heeft verzaakt, en waaromtrent de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar met een brief van 10 oktober 2007 heeft medegedeeld “geen bezwaar” te hebben tegen deze verzaking.

Blijkens de bij de voormelde aanvraag horende “motiveringsnota” beoogt de aanvraag “de aflevering van een vergunning aangaande: 1) een reliëfwijziging, dit gedeeltelijk ten titel van een regularisatie; 2) een afpaling voor de perceelsgrens; 3) een afpaling op het talud van de waterloop, vergezeld door een groenscherm; 4) een mestbassin; en 5) boordstenen”.

3.2. De verzoeker is eigenaar en bewoner van het goed dat onmiddellijk grenst aan het perceel waarvoor de bestreden stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

3.3. Tijdens het openbaar onderzoek dient onder meer de verzoeker een bezwaar in.

3.4. Het advies van 24 januari 2008 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar luidt als volgt:

“ADVIES GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE
AMBTENAAR

OVERWEGEND GEDEELTE

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Het ingediend project voorziet het aanleg(gen) van een paardenpiste, reliëfwijziging, het aanleggen van een mestbassin en uitbaten van een manege.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

De bouwplaats is volgens het gewestplan Tienen-Landen, vastgesteld bij Koninklijk besluit van 24 maart 1978, gelegen in het woongebied met landelijk karakter. Het ingediend voorstel stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Tienen - Landen i.c. artikel 5 en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. 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.

Verordeningen

///

Andere zoneringsgegevens van het goed

///

Externe adviezen

De afdeling waterlopen bracht op 18 december 2007 een ongunstig advies uit om volgende redenen: er mogen binnen de vrij te houden strook van 5 meter geen beplantingen of constructies geplaatst worden.

De afdeling openbare werken van de stad Landen (bracht) op 11 december 2007 een gunstig advies uit voor de reliëfwijziging en ongunstig voor de mestopslag

De afdeling milieu bracht op 18 januari 2008 een advies uit. De aanvrager heeft momenteel een openbaar onderzoek lopen in verband met een klasse 2 milieuvergunningsaanvraag die de exploitatie van een manege beoogt. De mestopslag ressorteert in dit geheel en wordt wat betreft het milieutechnisch aspect later geëvalueerd. De aanleg van de paardenpiste, in het bouwdoossier aangevraagd als een reliëfwijziging, geeft aan het perceel een nieuwe bestemming.

Om een duidelijke koppeling tussen de milieu- en stedenbouwkundige aspecten te behouden, is het m.i. dan ook belangrijk dat de toekomstige bestemming van het perceel ondubbelzinnig in de al dan niet verleende

stedenbouwkundige vergunning opgenomen wordt. Men vraagt hier in wezen toelating voor de aanleg van een paardenpiste (waarvoor een reliëfwijziging nodig is).

Historiek:

Bouwovertreding vastgesteld met als pv. Nr. LE.66.L3.002499/2007: uitvoeren van grondwerken. Er werd een laag zand aangebracht en er ligt nog meer zand klaar om over het terrein aan te brengen. Doel is (...) het aanleggen van een paardenpiste.

Er werd eveneens een verkaveling goedgekeurd met als referentie 354/V/303 goedgekeurd op 10 augustus 2004. Voor deze verkaveling werd er op 10 oktober 2007 een verzaking afgeleverd.

Het openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek dat lopende was van 10 december 2007 tot en met 9 januari 2008 werden er 3 bezwaren ingediend.

Het bezwaar ingediend door de familie Georis-Bangels luidt als volgt:

Wij ondervinden veel last van het geroep van de lesgevers en de kinderen. De aanleg van een mestbassin brengt veel geur en vliegen met zich mee. Het pistezand zorgt voor vervuiling van de terreinen en gevels.

Weerlegging:

Aangezien er geen groenbuffer voorzien is voor het opvangen van het zand, zal deze zich verplaatsen naar al de naastliggende percelen en zorgen voor overlast op de terrein(en). De mestbassin is op de meest uiterste plaats ingeplant en zorgt hiermee voor de minst mogelijke hinder voor de omliggende terreinen. De lessen en wedstrijden brengen regelmatig geluidsoverlast teweeg en zorgen voor een hinder naar de omliggende woningen. Het gaat over regelmatige lessenspakketten/wedstrijden die vooral in het weekend worden georganiseerd waarbij men kan spreken van een grote regelmaat die de draagkracht overschrijdt. In die zin (...) ligt de piste te kort op de naastliggende woonomgeving.

Bezwaar ingediend door mevrouw Nathalie Moyaerts handelt over het volgende:

Wij hebben al meerdere malen ondervonden dat de piste gebruikt wordt voor commerciële doeleinden, wat heel veel last met zich meebrengt. Onze privacy wordt geschonden en onze rust wordt verstoord. De ruiters kunnen zonder moeite over de omheining kijken en zo onze woning inkijken. (...) Het roepen en tieren van de kinderen die in het weekend les komen volgen zorg(t) voor veel geluidsoverlast. Tijdens de wedstrijden worden er door de paarden enorm veel slagen veroorzaakt aangezien het gewicht van een paard tussen de 500 - 700 kg varieert. In de winter is er het probleem dat de piste moet verlicht worden. Aangezien wij gekozen hebben voor een open huis met veel glas, schijnt het licht voortdurend in onze woning. Voor deze verlichting worden hoge staanders met gasverlichting gebruikt. De mesthoop bezorgt geuroverlast met als resultaat in de zomer moeten wij alle ramen gesloten houden. De vliegen die aangetrokken worden zijn niet dezelfde als gewone huisvliegen maar zorgen voor een irritatie van de huid. Ik zou willen dat het terrein naast mijn woning terug in de oorspronkelijke staat wordt gebracht.

Weerlegging:

Aangezien er regelmatig lessen en wedstrijden georganiseerd worden, moet de ingerichte activiteit combineerbaar zijn met de omliggende

woningomgeving. De lessen en wedstrijden brengen regelmatig geluidsoverlast teweeg en zorgen voor een hinder naar de omliggende woningen. Het gaat over regelmatige lessenspakketten/wedstrijden die vooral in het weekend worden georganiseerd waarbij men kan spreken van een grote regelmaat die de draagkracht overschrijdt. In die zin (...) ligt de piste te kort op de naastliggende woonomgeving. De lichtinstallatie die aan de gevels van het bestaand gebouw (is) gemonteerd schijn(t) richting de bestaande woningen en (geeft) 's avonds een grote hinder voor het naastliggend goed.

Bezwaar ingediend door de heer Olivier Seynaeve luidt als volgt:

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek dien ik bezwaar in tegen de aanvraag voor het inrichten van een paardenpiste naast onze woning in de Wezerenstraat, aangezien ik van mening ben dat een manege niet thuishoort in de woonkern. Wij kunnen hier spreken van een manege, omdat de aanleg van deze piste niet voor privé-gebruik is, maar wel een commercieel doel heeft. Deze commerciële doeleinden blijken uit een aantal gegevens die ik heb kunnen verzamelen. Enkele voorbeelden: kampen die georganiseerd worden tijdens de vakanties, op de uitslagen staat duidelijk geschreven ruitersclub de Hippo-droom, hun internetsite, dagelijkse rijlessen die er gegeven worden, enz. ...;

Door de dagelijkse lessen die er gegeven(...) worden wordt er voortdurend geroepen hoe de ruiters moeten handelen. De menigte die aanwezig is bij deze lessen kijkt onze woning binnen en betreedt zelfs mijn tuin. De piste bevindt zich maar op 3 meter van mijn woning. Dit is een inbreuk op mijn privacy en geeft een zeer onveilig en onaangenaam gevoel. De omheining van 1m80 die geplaatst geworden is (is) niet voldoende hoog om onze privacy te garanderen. De verlichting die ze gebruiken voor de avondlessen staat nergens vermeld op het plan en zorgt voor hinder in mijn woning. Deze zomer werden er wedstrijden georganiseerd waardoor de geluidsoverlast ondraaglijk was. Mensen die applaudisseren en constant zitten te roepen, de uitslagen van de wedstrijden werden zelfs gepubliceerd. Aangezien deze wedstrijden veel bezoekers met zich meebrengen wordt er regelmatig geparkeerd op de stoep wat voor een heel onveilige situatie zorgt voor de voetgangers. Telkens er paardgereden werd, heb ik klacht ingediend maar werd er meerdere malen verteld dat het om privé-aangelegenheden ging. Volgens mij hebben zij meer dan 10 stalplaatsen en zijn zij verplicht om een milieuvergunning aan te vragen. Al deze feiten ervaar ik nu al, het is dus niet gebaseerd op gissingen of veronderstellingen, maar het is de zuivere realiteit. Ik vraag dan ook om de zandheuvels te verwijderen en het terrein naast mijn woning in zijn oorspronkelijke staat te brengen.

Weerlegging:

Het uitbaten van een manege in de Wezerenstraat is onverenigbaar met de omgeving en overschrijdt de draagkracht. Net zoals hoger vermelde weerlegging heeft omschreven, kunnen we aanhalen dat de lichtinstallatie die aan de gevels van het bestaand gebouw (is) gemonteerd richting de bestaande woningen schijn(t) en 's avonds een grote hinder voor het naastliggend goed (geeft). De lessen en wedstrijden brengen regelmatig geluidsoverlast teweeg en zorgen voor een hinder naar de omliggende woningen. Het gaat over regelmatige lessenspakketten/wedstrijden die

vooral in het weekend worden georganiseerd waarbij men kan spreken van een grote regelmaat die de draagkracht overschrijdt. In die zin (...) ligt de piste te kort op de naastliggende woonomgeving. De aanvragers hebben geen parkeergelegenheden voorzien voor de bezoekers op hun eigendom waardoor ze gewoon in de straat parkeren en zorgen voor een onveilige situatie.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De bouwplaats is gelegen langs de Wezerenstraat (gemeenteweg) in de deelgemeente Walsbets. In de bebouwde omgeving is er een diversiteit aan gebouwentypes. In de buurt zijn er zowel recent hedendaagse ééngezinswoningen als oudere typologieën aanwezig. De piste wordt aangelegd binnen een bestaand(e) landelijke dorpskern die voor het overgrote deel bestaat uit ééngezinswoningen. De piste wordt bij deze aangelegd op een mogelijke huiskavel. Op de perceelsgrens ten opzichte van de linker buur wordt een houten afsluiting geplaatst over een lengte van 41m67. Deze panelen hebben een hoogte van 1m80 en worden bevestigd op (een) keerwand met L-elementen van 70cm hoogte. Vooraan aan de straatzijde van het terrein wordt de bestaande betonnen afsluiting van 2m80 behouden. Achteraan wordt aan de linker buur over een lengte van 5m35 eveneens een houten scherm geplaatst dat demonteerbaar is. Achteraan op lot 1 wordt een draadafsluiting geplaatst van 1m80 met een groenscherm van een ligustrumhaag van 1m80. De mestbak wordt gekoppeld aan een bestaand gebouw en heeft een oppervlakte van 29,4m². De vloer van de mestbak bestaat uit beton. Rond de mestbak wordt een muur voorzien van 1m hoogte uit betonblokken. Aan de linker zijde van (het) mestbassin wordt er een haag van 1m80 voorzien. Het terrein wordt opgehoogd met zand zodat het gebruikt kan worden als paardenpiste. Door de reeds bestaande bebouwing, de afgegeven bouw- en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt het ingediend project, het aanleggen van een paardenpiste, uitbaten van een manege, plaatsen (van) afsluitingen en reliëfwijzigingen, (...) de goede ordening van het gebied in het gedrang.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de paardenpiste binnen 3m gelegen is van een bestaande ééngezinswoning geeft dit onvoldoende buffer naar de omliggende omgeving. Aangezien de piste gebruikt wordt voor commerciële doeleinden, die vooral in het weekend georganiseerd worden, geeft dit een groot geluid- en stofhinder mee voor omliggende woonomgeving. Wedstrijden brengen veel bezoekers met zich mee waardoor er geparkeerd wordt in de straat. Aangezien de aanvragers geen parkeergelegenheden voorzien hebben op hun eigendom geeft dit een onveilige situatie in het straatbeeld. Deze hinder overschrijdt de draagkracht van de omgeving. De manege is niet toelaatbaar aangezien het niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Wegens het houden van wedstrijden zorgt dit voor een hinderlijk karakter in de rustige omgeving in het betrokken gebied.

Algemene voorwaarden

Om bovenvermelde redenen is het ingediend project niet planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Advies

ONGUNSTIG - aangezien het te kort gelegen is bij de bestaande ééngezinswoningen binnen het woonweefsel van Walsbets.
(...)”.

3.5. Ondanks voormeld ongunstig advies verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen bij besluit van 15 april 2008 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning onder de erin bepaalde voorwaarden, onder meer de verplichting om een 5 meter brede winterharde groenbuffer aan te leggen en om het mestbassin op verder dan 5 meter afstand van de beek te voorzien.

3.6. De door de verzoeker tegen deze stedenbouwkundige vergunning ingediende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging wordt verworpen bij arrest nr. 187.786 van 6 november 2008 wegens het niet aangetoond zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Bij arrest nr. 190.924 van 26 februari 2009 wordt de afstand van het geding vastgesteld op grond van artikel 17, § 4ter van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

3.7. Inmiddels had de tussenkommende partij op 29 mei 2008 tegen het voormeld besluit van 15 april 2008 administratief beroep ingesteld bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, om reden dat zij niet akkoord kon gaan met de in de stedenbouwkundige vergunning opgelegde voorwaarden.

3.8. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar maakt op 4 september 2008 een ongunstig verslag op, luidend als volgt :

- “- de aanvraag is niet verenigbaar met de directe woonomgeving, gezien de maatregelen die zouden benodigd zijn om de hinder in te perken en tot een integratie te komen niet mogelijk zijn binnen de beperkte mogelijkheden (breedte/oppervlakte) van het perceel.
- de plaatsing van houten schuttingen op de perceelsgrens vanaf de straat over een lengte van ruim 47m druist in tegen de begrippen van een goede plaatselijke ordening en leidt tot de verstoring van de normale open en doorgroende overgang tussen de percelen.

- de ingrepen dringen door in de 5m brede te vrijwaren strook langs de beek op de achterste perceelsgrens, wat strijdig is met de inrichtingsbepalingen langs waterlopen van 2de categorie”.

3.9. De tussenkomende partij, zijn echtgenote en zijn raadsman worden op 14 oktober 2008 gehoord en leggen bij deze gelegenheid een “replieknota” met aanvullende stukken neer.

3.10. Bij het bestreden besluit van 4 november 2008 willigt de deputatie het ingestelde beroep alsnog in. Dit besluit bevat volgende voor de zaak relevante overwegingen:

- Wettelijke en reglementaire voorschriften

Volgens het gewestplan Tienen-Landen (KB van 24 maart 1978) is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. De artikels 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, evenals voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een 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, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5). De woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet (artikel 6). Het inrichten van een paardenrijpiste en aanhorige constructies in het kader van een manegeactiviteit is niet in strijd met de planologische bepalingen voor het woongebied met landelijk karakter, in zoverre verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Aan de eerdere verkaveling waarbij de betrokken grond werd afgesplitst van de hoeve van de aanvragers werd in het geheel verzaakt met goedkeuring van het Agentschap RO.

(...)

In het kader van de wettelijke en reglementaire voorschriften is het ontwerp voor vergunning vatbaar in zoverre de verenigbaarheid met het omliggende landelijke woongebied kan aangetoond worden.

(...)

- De verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening

(...)

In eerste instantie dient geoordeeld te worden of de bestemming verenigbaar is met de omgeving. De aanvraag kadert in de activiteiten van een paardenclub, waarbij de aanvraagster zelf over 9 paarden beschikt. Ter plaatse worden rijlessen gegeven. Het is niet duidelijk over hoeveel stallingen de uitbating beschikt of welke verdere aanhorigheden ter beschikking staan. De aanvrager beschrijft de activiteit als een manege, die voortgaande op de waarnemingen ter plaatse eerder beperkt is (geen omvangrijke parking, aankondigingen, clubzaal, enz...). De aangevraagde buitenpiste is een essentieel onderdeel van de aanvraag, van een binnenpiste is geen sprake. Het houden van paarden en beperkte manegeactiviteiten (lessen) betreft een recreatieve activiteit.

Recreatieve activiteiten kunnen verweven worden met het woongebied in zoverre de dynamiek de draagkracht van de plaats niet overschrijdt. De gevraagde inrichting is milieuvergunningsplichtig (klasse 2), zodat de hinderlijke weerslag binnen dit kader dient onderzocht te worden. Parallel aan de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden werd een milieuvergunning onder voorwaarden afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen. Ook tegen deze vergunning werd beroep ingediend. De voorwaarden opgenomen in de milieuvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen waren niet helemaal congruent met de voorwaarden in de stedenbouwkundige vergunning.

(...)

De voorgaande overwegingen in acht genomen is de deputatie van oordeel dat het beroep kan worden ingewilligd, om de volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen voor het landelijk woongebied.
- de aanvraag betreft een bescheiden activiteit in paardrijlessen, die zich kan inpassen binnen een landelijk woongebied in een kleine kern.
- de voorwaarden zoals die door de gemeente werden opgelegd hebben slechts gedeeltelijk een relevantie, de maatregelen die voorgesteld worden om de hinder te beperken kunnen ingeperkt worden.
- een gesloten scherm met een hoogte van 2.40m kan gezien de zeer specifieke ruimtelijke omstandigheden hier aanvaard worden en sluit aan bij de bestaande betonplaten muur aan de straat.

Het beroep wordt ingewilligd onder de volgende voorwaarden:

- de verlichting moet weg schijnen van de perceelsgrens en beperking van de lichtintensiteit.
- op de piste, nabij de linkse perceelsgrens over de gehele lengte van het perceel wordt een ondoorzichtige houten wand opgetrokken met een hoogte van 2.40m. Naast de wand aan de pistezijde wordt doorlopend, met een plantafstand van 0.25m à 0.33m per lopende m. een winterharde groenbuffer (bv. ligustrum vulgare) geplant die kan opgroeien tot minimumhoogte van 2.50m. Hiertoe wordt een strook van minstens 0.5m naast de planten voorbehouden, die wordt weergegeven op de aangepaste plannen.
- de mestbassin mag niet geplaatst worden in de 5m die vrijgehouden dient te worden voor werken aan de waterlopen, dit wordt weergegeven op de aangepaste plannen”.

3.11. Op 15 april 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen aan Femke Rottiers, de echtgenote van de tussenkomende partij, voor de betrokken inrichting een milieuvergunning voor een proeftermijn van één jaar. Deze milieuvergunning wordt in beroep door de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant met een besluit van 16 oktober 2008 voorwaardelijk bevestigd, mits schrapping van een aantal vergunningsvoorwaarden.

Tegen dit laatste besluit blijkt geen beroep te zijn ingesteld.

IV. Onderzoek van het eerste onderdeel van het zevende middel

Standpunt van de partijen

4.1. In een zevende middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 5 en artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De verzoeker licht dit middel toe als volgt:

“01.

Het perceel 328 N is gelegen in een puur woongebied

Het aanleggen van een paardenpiste en de bestemmingswijziging tot uitbating van een manège alsmede ook de plaatsing van een mestbassin (verbonden aan deze activiteiten en voorzieningen) horen in de dorpskern van Walsbets niet thuis maar wel in een recreatiegebied;

In elk geval is de plaatsing van een mestvaalt, de aanleg van een paardenpiste en de uitbating van de manège ONVERENIGBAAR met de onmiddellijke omgeving (artikel 5) en zeker onbestaanbaar & ONVERENIGBAAR met de goede plaatselijke ordening (artikel 19);

De Stad LANDEN heeft uitdrukkelijk geopteerd voor een woonfunctie in de dorpskern van Walsbets en in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats werden recentelijk zeer veel nieuwbouw (woningbouw) opgetrokken;

De aanleg van een paardenpiste en de uitbating van een manège kan hierin niet geïntegreerd worden ;

In het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing verwees de Stad LANDEN zelf naar haar ONGUNSTIG advies en wees zij erop dat de aanleg van een paardenpiste en de uitbating van een manège tekort gelegen is bij de bestaande ééngezinswoningen binnen het woonweefsel van Walsbets;

Het beoogde project veroorzaakt aan verzoekende partij een disproportionele burenhinder;

Het vermijden dat een vergunde constructie burenhinder veroorzaakt is evengoed een regel van goede plaatselijke ordening (...) en wordt overigens wettelijk toegepast bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag bij een MER-plichtige activiteit.

H. SEBREGHTS (o.c. nr. 796) vraagt zich terecht af waarom deze toetsing enkel maar verplicht zou moeten zijn als het om een MER-plichtige activiteit gaat.

Bij het onderzoek van de stedenbouwaanvraag blijkt in elk geval de onverenigbaarheid van het project met de bestemming woongebied omwille van de overdreven hinder en zoals reeds werd geoordeeld door de Raad van State verbiedt geen enkele bepaling dat hinder enkel maar aan bod zou mogen komen bij de beoordeling van een milieuvergunningsaanvraag (...);

Het advies van de GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR van LANDEN liet in elk geval en evenmin twijfel besta(n): het project is onverenigbaar met de goede plaatselijk ordening en heeft nu al een zeer grote en negatieve impact op de verkeerssituatie in Walsbets gezien de aanvrager totaal niets heeft voorzien als parkeergelegenheid voor de uitbating van zijn manège waardoor er nu reeds een zeer onveilige verkeerssituatie is ontstaan in de dorpskern;

De BESTENDIGE DEPUTATIE heeft in haar beoordeling ten onrechte geen rekening gehouden met de planologische onverenigbaarheid”.

4.2. De deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant repliceert in haar memorie van antwoord dat de activiteiten van de tussenkomende partij kunnen worden “verweven” met de bestemming als woongebied, en dat gebeurlijke hinderaspecten moeten worden onderzocht bij het behandelen van de milieuvergunningsaanvraag.

4.3. De tussenkomende partij merkt op dat de verzoeker verkeerdelijk gewaagt van een “puur woongebied”, dat het gewestplan een bestemming als woongebied met landelijk karakter voorziet, en dat “recreatieve activiteiten (...) kunnen (...) worden toegestaan in woongebied voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (art. 5.1. Inrichtings-KB van 28 december 1972)”.

4.4. In de memorie van wederantwoord vermeldt de verzoeker nog dat in de zomer van 2009 een uitgebroken paard in zijn zwembad is terecht gekomen en dat in september 2009 “een groots opgezet horeca gebeuren” op de

terreinen plaatsvond dat de onbestaanbaarheid met het woongebied nog verder aantoonde.

4.5. In zijn laatste memorie benadrukt de verzoeker dat het gaat om een puur recreatief project, hetgeen door de verwerende partij ook wordt aangenomen, dat de bestemming “recreatie” niet voorkomt in de lijst van toegelaten nevenbestemmingen, en dat niet kan worden volstaan met het voorzien van een 48 meter lange schutting om daardoor met de door de verwerende partij erkende onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving in het reine te komen.

4.6. In haar laatste memorie stelt de verwerende partij wat betreft de tegenstrijdige adviezen, dat stedenbouwkundige ambtenaren in deze de taak hebben om te adviseren en dat deze adviezen dienen betrokken te worden in de overwegingen van het bestreden besluit, doch dat het enkel een advies betreft, en dat de deputatie heeft gemeend hiervan te kunnen afwijken om de redenen die in dit besluit uitdrukkelijk zijn uiteengezet. Voorts blijft de verwerende partij bij haar standpunt dat recreatieve activiteiten kunnen verweven worden met het woongebied in zoverre de dynamiek de draagkracht van de plaats niet overschrijdt.

4.7. In haar laatste memorie laat de tussenkomen partij nog gelden dat recreatieve activiteiten niet “perse” moeten worden verbannen naar een recreatiegebied, maar ook kunnen worden toegestaan in een woongebied voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, dat dit door de deputatie is onderzocht en dat daarbij werd vastgesteld dat de aanvraag een bescheiden activiteit betreft in paardrijlessen en dat de paardenpiste zodoende inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving mits het opleggen van een aantal relevante bijzondere voorwaarden, die er net zijn om eventuele hinder te beperken of te verhinderen. De verzoeker toont niet aan dat de door de deputatie gehanteerde motieven niet deugdelijk of niet afdoende zouden zijn, of kennelijk onredelijk of tegenstrijdig.

Beoordeling

4.8. Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan Tienen-Landen, is gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Luidens artikel 6.1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), zijn de woongebieden met landelijk karakter “bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven”. Zij vormen een nadere aanwijzing van de woongebieden, waarop de voorschriften van artikel 5.1.0 van hetzelfde besluit van toepassing zijn.

Artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit bepaalt:

“1.0. 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”.

4.9. In het middel voert de verzoeker de schending van deze bepaling aan, en stelt hij dat het voorwerp van de vergunning niet in het betrokken woongebied in de dorpskern van Walsbets “maar wel in een recreatiegebied” thuishoort.

4.10. Het bestreden besluit verleent de stedenbouwkundige vergunning voor “terreinwerkzaamheden”, bestaande uit de aanleg van een paardenpiste, een mestbassin, afpalingen, boordstenen, en zicht- en groenschermen.

4.11. In het bestreden besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant worden de beoogde activiteiten omschreven als “het uitbaten van een manege”, “een manegeactiviteit”, of nog een “paardenclub”, en wordt letterlijk gesteld :

“Het houden van paarden en beperkte manegeactiviteiten (lessen) betreft een recreatieve activiteit.

Recreatieve activiteiten kunnen verweven worden met het woongebied in zoverre de dynamiek de draagkracht van de plaats niet overschrijdt”.

Ook in hun respectievelijke memories betwisten noch de verwerende partij, noch de tussenkommende partij dat het gaat om recreatieve activiteiten.

4.12. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter stelt de deputatie dat “het inrichten van een paardenrijpiste en aanhorige constructies in het kader van een manegeactiviteit (...) niet in strijd (is) met de planologische bepalingen voor het woongebied met landelijk karakter, in zoverre verenigbaar met de onmiddellijke omgeving”, en dat “de aanvraag (...) in overeenstemming (is) met de planologische bepalingen voor het landelijk woongebied”.

4.13. In het hiervoor geciteerde artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit worden de nevenbestemmingen opgesomd die onder de erin gestelde voorwaarden ook in woongebied kunnen worden toegelaten, met name 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, groene ruimten, sociaal-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, toeristische voorzieningen, en agrarische bedrijven. Recreatieve inrichtingen komen daarin niet voor. De verwerende partij gaat er dan ook ten onrechte van uit dat “het inrichten van een paardenrijpiste en aanhorige constructies in het kader van een manègeactiviteit (...) niet in strijd (is) met de planologische bepalingen voor het woongebied met landelijk karakter, in zoverre verenigbaar met de onmiddellijke omgeving” en dat “recreatieve

activiteiten kunnen verweven worden met het woongebied in zoverre de dynamiek de draagkracht van de plaats niet overschrijdt”.

4.14. De aangevochten stedenbouwkundige vergunning is dan ook strijdig met artikel 5 van het inrichtingsbesluit.

4.15. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 4 november 2008 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende inwilliging van het beroep van Michel DE PUYDT tegen het besluit van 15 april 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Landen houdende weigering van de vergunning voor het plaatsen van een afsluiting en van een mestbassin, het aanleggen van een paardenpiste en het uitbaten van een manege op een perceel gelegen te Landen, Wezerenstraat, kadastraal bekend sectie A, nr. 328/n.

2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van eenendertig januari 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq.

Roger Stevens.