

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr.127.539 van 28 januari 2004
in de zaak A. 49.618/X-8951.**

In zake :

1. Robert DE LATTIN,
 2. Kenneth TYRELL,
 3. Marie-Louise BOURGEOIS,
 4. Thierry BINGEN,
- die woonplaats kiezen bij
Advocaten H. NELISSEN GRADE, Y. NELISSEN GRADE en
P. NELISSEN GRADE,
kantoor houdende te 3001 HEVERLEE,
Ubicenter - Philipssite 5

tegen :

1. de gemeente HOEILAART,
die woonplaats kiest bij
Advocaat E. BOYDENS,
kantoor houdende te 1560 HOEILAART,
K. Coppensstraat 13,
2. het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat M. VAN BEVER,
kantoor houdende te 1850 GRIMBERGEN,
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7.

tussenkommende partij :

de b.v.b.a. HORSE'S FRIENDS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. LACHAERT,
kantoor houdende te 9820 MERELBEKE,
Hundelgemsesteenweg 166.

verzoekende partijen in tussenkomst :

1. Paul TEERLYNCK,
wonende te 1070 BRUSSEL,
rue d'Enghien 27,
2. Jeanine VANSCHepDAEL,
wonende te 1560 HOEILAART,
Druivenlaan 31,
3. Maria THOELEN,
wonende te 1560 HOEILAART,
Zoniënbosstraat 32,
4. Horst ZUTHER,
wonende te 1560 HOEILAART,
Druivenlaan 35,
5. François BENDA,
wonende te 1560 HOEILAART,
Zoniënbosstraat 22,

6. Jos RAEMAEKERS,
wonende te 1560 HOEILAART,
Druivenlaan 33,
7. Constantinos VLAHODIMOS,
wonende te 1560 HOEILAART,
Druivenlaan 27,
8. Willy KLUGKIST,
wonende te 1560 HOEILAART,
Druivenlaan 24.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Robert DE LATTIN, Kenneth TYRELL, Marie-Louise BOURGEOIS en Thierry BINGEN op 22 december 1992 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 22 oktober 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart, waarbij aan Pierre DE BACKER, zaakvoerder van de b.v.b.a. HORSE'S FRIENDS, de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een overdekte manege te Hoeilaart, J. Delcordestraat, op percelen kadastraal bekend Sectie B, nrs. 1070x2, 1070w2 en 1072a2;

Gezien het verzoekschrift van 17 juni 1993 waarbij Paul TEERLYNCK, Jeanine VANSCHERPDAEL, Maria THOELLEN, Horst ZUTHER, François BENDA, Jos RAEMAEKERS, Constantinos VLAHODIMOS en Willy KLUGKIST, erom verzoeken in het aanhangig gemaakte geding te mogen tussenkomen;

Gelet op de beschikking van 24 juni 1993 die het verzoek tot tussenkomst van Paul TEERLYNCK, Jeanine VANSCHERPDAEL, Maria THOELLEN, Horst ZUTHER, François BENDA, Jos RAEMAEKERS, Constantinos VLAHODIMOS en Willy KLUGKIST afwijst;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 31 juli 1993 van de b.v.b.a. HORSE'S FRIENDS;

Gelet op de beschikking van 4 augustus 1993 die de tussenkomst van de b.v.b.a. HORSE'S FRIENDS toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd W. VAN NOTEN;

Gelet op de beschikking van 23 juni 1999 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van verzoekende partijen en van eerste verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 27 augustus 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 november 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat K. VERHAEGHEN die, loco Advocaten H. NELISSEN GRADE, Y. NELISSEN GRADE en P. NELISSEN GRADE verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat D. VAN VALKENBORGH die, loco Advocaat E. BOYDENS verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat M. VAN BEVER, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat P. LACHAERT, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd W. VAN NOTEN;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de verzoekende partijen op 17 maart 1994 een "laatste memorie van wederantwoord" hebben ingediend; dat dergelijke memorie niet in de procedure is voorzien; dat zij ambtshalve uit de debatten wordt geweerd;

Overwegende dat Pierre DE BACKER namens de tussenkomende partij op 10 juli 1992 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart een vergunningsaanvraag indient voor het bouwen van een overdekte

manege op drie percelen grond gelegen te Hoeilaart, J. Delcordestraat, Sectie B, nrs. 1070x2, 1070w2 en 1072a2; dat deze percelen volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, zijn gelegen in "woongebied met landelijk karakter"; dat zij volgens het bij koninklijk besluit van 3 november 1983 goedgekeurd algemeen plan van aanleg van de gemeente Hoeilaart, eveneens zijn gelegen in "woongebied met landelijk karakter"; dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek negen bezwaarschriften werden ingediend, onder meer door verzoekende partijen; dat de gemachtigde ambtenaar op 21 oktober 1992 een gunstig advies uitbrengt, luidend als volgt :

"Het betrokken perceel is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse goedgekeurd bij K.B. van 7 maart 1977, gelegen in het landelijk woongebied en volgens het Algemeen Plan van Aanleg van Hoeilaart, goedgekeurd bij K.B. van 3 november 1983 in het landelijk woongebied.

Overeenkomstig het arrest van de Raad van State in de zaak STEENO betreffende de hiërarchie der plannen van aanleg, zijn de bepalingen van het Algemeen Plan van kracht.

Het bouwen van een manege van dergelijke omvang behoort tot de normale uitrusting van een landelijk woongebied en stoort het woonmilieu niet.

Bijgevolg is het project in overeenstemming met artikel 1.4 van dit A.P.A.

Het ingediend project schaadt de goede ruimtelijke ordening niet en is door zijn inplanting en vormgeving in harmonie met zijn omgeving mits :

- alle gevels op te bouwen met elementen in architectonisch sierbeton in lichte kleuren (bij voorkeur lichte roodbruine tinten)
- als dakbedekking, overeenstemmend met de bestaande paardestallen zwarte pannen te voorzien
- rondom het gebouw, een dakoversteek van 60 cm te voorzien
- de voorziene groenstrook aan te brengen in het plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken. Deze groenstrook dient te bestaan uit inheemse, immergroen blijvende heesters, struiken en bomen.";

dat bij besluit van 22 oktober 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart de gevraagde vergunning wordt afgegeven, mits : 1° de voorwaarden gesteld in het erin overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar (bijlage 1 bij het bestreden besluit) in acht te nemen; 2° de bijkomende voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen in acht te nemen, met name : 1. kadastraal perceel 1072 a2 integraal aan te wenden als parkeerruimte. 2. Inplanting strikt conform met plan d.w.z. minimum 12 m uit de as van de voorliggende straat, minimum 4 m zijdelingse perceelsgrens en minimum 4,30 m t.o.v. de achterliggende perceelsgrens. 3. Alle gevels op te trekken in architectonisch sierbeton met uitzondering van de voorgevel die in volle baksteen moet worden uitgevoerd (wit te kleuren/schilderen). 4. Aanleg van een voetpad in betonklinkers met heidepaarse kleur over de volledige lengte van de eigendom. 5. Terrein binnen de rooilijn te normaliseren op het peil van het bestaand voetpad. 6. Nieuwe afsluiting te plaatsen op minimum 5 m uit de as van de straat; dat de gemachtigde ambtenaar

bij brief van 5 februari 1993 zijn akkoord betuigt met het voorstel een dakbekleding te voorzien bestaande uit zwarte golfplaten in plaats van zwarte pannen; dat bij brief van 18 februari 1993 aan Pierre DE BACKER wordt medegedeeld dat de bijlage 1 gevoegd bij de bouwvergunning mag worden aangepast met volgende tekst : "-als dakbedekking, zwarte golfplaten i.p.v. zwarte pannen te voorzien"; dat dit de thans bestreden beslissing is;

Overwegende dat de verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord aanvoeren dat "het Vlaamse Gewest (...) geen verweerster is in de huidige procedure, laat staan zelfs enig belang aantoonst om in de procedure tussen te komen";

Overwegende dat het artikel 45, § 1, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, zoals het van toepassing was op het ogenblik van het verlenen van de bestreden bouwvergunning, bepaalt dat zolang voor het gebied waarin het goed begrepen is, geen door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, de vergunning niet kan worden verleend dan op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar; dat § 4 van hetzelfde wetsartikel bepaalt dat de vergunning het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar moet overnemen en de aanvrager gehouden is de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen; dat uit de genoemde bepalingen volgt dat de gemachtigde ambtenaar moet worden beschouwd als de co-auteur van de beslissing waarbij de bouwvergunning wordt verleend; dat hieruit volgt dat, benevens het college van burgemeester en schepenen, het Vlaamse Gewest, eventueel ambtshalve, als verwerende partij moet worden aangewezen;

Overwegende dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift doen gelden dat zij een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben bij het beroep, aangezien zij "in de onmiddellijke buurt van het bouwwerk wonen, uitzicht erop hebben en ervan schade ondervinden op o.a. sociaal, economisch, hygiënisch, verkeers- en geluidsvlak"; dat de eerste verwerende partij en de tussenkomende partij aanvoeren dat het feit dat de verzoekende partijen in de buurt wonen niet volstaat opdat zij belang zouden hebben bij hun vordering; dat de tussenkomende partij eraan toevoegt dat de verzoekende partijen woonachtig zijn in een gemeente die zichzelf profileert als het centrum van de paardensport, dat in de onmiddellijke omgeving tal van andere maneges liggen, dat enkel verzoeker Thierry BINGEN in de

Delcordestraat woont, naast de vergunde manege, en de andere verzoekende partijen in de Zoniënbosstraat;

Overwegende dat alle verzoekende partijen in de onmiddellijke nabijheid van de vergunde constructie wonen; dat zij daardoor alleen al van het vereiste belang bij de vernietiging doen blijken; dat de exceptie van niet-ontvankelijkheid niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de verzoekende partijen in een derde middel de schending aanvoeren van de artikelen 2, 46 en 51 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw; dat zij stellen dat de kwestieuze percelen volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 goedgekeurd gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse zijn gelegen in "woongebied met landelijk karakter", dat in het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt vermeld dat het perceel volgens het algemeen plan van aanleg van de gemeente Hoeilaart, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 3 november 1983, is gelegen in "landelijk woongebied", dat in dit advies ten onrechte wordt gesteld dat "een manege van dergelijke omvang tot de normale uitrusting van een landelijk woongebied behoort en het woonmilieu niet stoort"; dat zij voorts doen gelden dat "het vergunde bouwwerk een zeer grote constructie is met een oneindig lange blinde muur dienende als manege met inrichting van 36 stallen voor paarden, opslag van dierlijke mest (30 m³) en uitrusting tot ruitersport", "dat het perceel 1072a2 (...) integraal als parkeerruimte zal ingericht worden", dat "het bouwwerk een enorm complex is dat geen onderdeel is van een landelijk woongebied doch wel een constructie met commercieel of zelfs industrieel karakter" en "het college van burgemeester en schepenen door te oordelen dat de litigieuze constructie verenigbaar zou zijn met de bestemming 'landelijk woongebied' de grenzen van een redelijke appreciatie overschreden heeft";

Overwegende dat de eerste verwerende partij repliceert dat de bepalingen van het algemeen plan van aanleg van de gemeente Hoeilaart van toepassing zijn, dat de manege zich situeert in landelijk woongebied, dat de gemeente Hoeilaart zich profileert als centrum van de paardensport en er zich talrijke maneges bevinden op haar grondgebied, dat bezwaarlijk kan gesteld worden dat een manege een industrieel of commercieel karakter vertoont, dat een manege in woongebied kan geïntegreerd worden, voorzover deze bestaanbaar is met de omgeving, dat "een appreciatie van de redelijkheid niet behoort tot de bevoegdheid van de Raad van State";

Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar memorie van antwoord stelt dat ook een constructie met een commercieel doel in een landelijk woongebied kan worden toegelaten, dat het ingediende project, mits het naleven van de opgelegde bouwvoorwaarden, de goede ruimtelijke ordening niet schaadt en "in harmonie (is) met zijn omgeving";

Overwegende dat de verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord in essentie verwijzen naar hun verzoekschrift;

Overwegende dat de tussenkomende partij in haar verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst verwijst naar de beslissing van 22 april 1993 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant waarbij deze aangaande het hoger beroep tegen de toegekende milieuvergunning, oordeelde dat de manege "tot de normale uitrusting van een landelijk woongebied behoort en het woonmilieu niet stoort"; dat zij voorts stelt dat de vergunde manege een kleine manege is, met een maximumcapaciteit van 36 paarden, en enkel gericht op privé-cliënteel;

Overwegende dat de verzoekende partijen in de laatste memorie doen gelden wat volgt :

"De plannen van aanleg hebben een bindende en verordenende kracht.

Dat betekent dat de overheid bij het verlenen van bouw- en verkavelingsvergunningen niet mag afwijken van de voorschriften van een goedgekeurd plan van aanleg, zolang zij niet zijn herzien. (...)

'De vergunning MOET in beginsel worden geweigerd als het werk onverenigbaar is met een streek- of gewestplan, tenzij een van de wettelijk bepaalde afwijkmogelijkheden van toepassing is (...)' (...)

Aangaande het arrest STEENO wensen verzoekende partijen, voor de volledigheid, toe te voegen dat de bestemming 'landelijk woongebied' een bepaling uit het A.P.A. is, dat niet strijdig is met de bestemming 'woongebied met landelijk karakter', zodat deze laatste bestemmingsbepaling haar uitwerking behoudt.

Wat de kwalificatie van de gebouwen betreft, wordt er al te gemakkelijk van uitgegaan dat een manège een louter commerciële inrichting is, om aldus steun te vinden in het K.B. van 28 december 1972, waardoor men onmiddellijk kan overstappen op het aspekt van de beoordeling van de verenigbaarheid met het bestemming van het gebied en de onmiddellijke omgeving. Een manège is in de eerste plaats een inrichting met recreatieve bestemming, aldus uw Raad in de zaak VAN BUEL : 'dat een paardenmanège met cafetaria niet kan worden beschouwd als een agrarische of para-agrarische onderneming; dat, louter gericht zijnde op recreatie, en niet op de productie van natuurlijke producten, dergelijke manèges thuishoren in recreatiegebieden.' (...)

Deze horen, overeenkomstig het K.B. van 28 december 1972, niet thuis in een woongebied, a fortiori niet in een woongebied met landelijk karakter : 'De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (...)' . Er wordt niet gesproken van recreatie en aangezien

het K.B. van 28 december 1972 op een restrictieve manier dient geïnterpreteerd, kan niet voorzien worden in een bijkomende bestemming van recreatie.

In ondergeschikte orde, indien uw Raad toch van oordeel zou zijn dat een manège mag worden ingeplant in een woongebied met landelijk karakter - quod non - dan zal hij, gelet op zijn marginale toetsingsbevoegdheid, vaststellen dat, spijs de voorwaarden die de Gemachtigde Ambtenaar en het CBS hebben opgelegd - die slechts een pleister op de wonde waren -, het manègegebouw, door zijn inplanting, afmetingen en gebruikte materialen, een eerder industrieel karakter heeft, niet harmonieert met en kennelijk onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, die vooral uit villa's bestaat.

Dat het groenscherm enkel bestaat uit de gemene hagen die reeds op bepaalde plaatsen was aangelegd, niet het hele gebouw omringen en in zijn huidige toestand onvoldoende is om het gebouw aan het zicht te onttrekken. De kleuren van het kale beton benaderen geenszins de opgelegde lichte roodbruine tinten.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij in de laatste memorie stelt dat "de litigieuze manege van omvang eerder klein is", dat "de gebruikte bouwmaterialen (...) in casu van aard zijn om te oordelen dat de manege wel degelijk als verenigbaar met de onmiddellijke omgeving moet worden aangemerkt", dat "de ligging evenmin als onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving moet worden beschouwd" en dat "in de onmiddellijke omgeving verschillende maneges voorkomen";

Overwegende dat de artikelen 46 en 51 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw die door de verzoekende partijen geschonden worden geacht, slechts gelden wanneer voor het gebied waarin het bouwperceel gelegen is een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat of het perceel gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling; dat dit in onderhavige zaak niet het geval is; dat de voormelde artikelen 46 en 51 derhalve niet van toepassing zijn;

Overwegende dat artikel 2, § 1, tweede en derde lid, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, van toepassing op het ogenblik van de bestreden beslissing, bepaalt dat alle voorschriften van de plannen van aanleg dezelfde bindende kracht hebben, ongeacht of zij grafisch zijn voorgesteld of niet, dat de plannen verordenende kracht hebben, dat zij blijven gelden totdat zij door andere plannen worden vervangen na een herziening en dat er alleen mag van worden afgeweken in de gevallen en in de vormen door deze wet bepaald; dat de vergunningverlenende overheid er aldus toe gehouden is de voorschriften van de geldende plannen van aanleg in acht te nemen;

Overwegende dat niet betwist wordt dat de bouwpercelen gelegen zijn in een gebied dat door het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 goedgekeurd gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, bestemd is als "woongebied met landelijk karakter", dat de betrokken percelen volgens het bij koninklijk besluit van 3 november 1983 goedgekeurd algemeen plan van aanleg van de gemeente Hoeilaart, eveneens gelegen zijn in een "woongebied met landelijk karakter";

Overwegende dat artikel 5, 1.0., eerste en tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen 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";

dat artikel 6, 1.2.2., van hetzelfde koninklijk besluit bepaalt dat de woongebieden die nader zijn aangewezen tot "woongebieden met landelijk karakter" bestemd zijn "voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven";

Overwegende dat artikel 1.4., 1., van de stedenbouwkundige voorschriften van voornoemd algemeen plan van aanleg, luidt als volgt :

"Artikel 1.4. - WOONGEBIEDEN MET LANDELIJK KARAKTER

1. Bestemming

Woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in woonkernen of woonwijken met hoofdzakelijk landelijke woningen. Deze gebieden zijn bestemd voor dezelfde functies als de woongebieden (artikel 1.0., 1. Bestemming) (...).";

dat artikel 1.0., 1., van deze voorschriften luidt als volgt :

"Artikel 1.0. - WOONGEBIEDEN

1. Bestemming

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. Het wonen is bestemd voor eengezinswoningen.";

Overwegende dat, aangezien een algemeen plan van aanleg bestaat en niet wordt betwist dat dit plan zich richt naar de aanwijzingen en bepalingen van het gewestplan en deze aanvult, de bestreden bouwvergunning dient te worden getoetst aan de voorschriften van dit plan;

Overwegende dat in de voorschriften van het algemeen plan van aanleg twee redenen zijn aangegeven waarom de in deze voorschriften bedoelde inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf niet in het betrokken woongebied met landelijk karakter kunnen worden toegelaten, met name wanneer zij door de "taken" die zij uitvoeren, terwille van de goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd dienen te worden en derhalve met dat gebied onbestaanbaar zijn, of wanneer zij onverenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat bij de beoordeling van de reden van onbestaanbaarheid rekening gehouden dient te worden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste, inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening, onder geen beding in het betrokken woongebied kan worden ingeplant ofwel wegens het intrinsiek storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bv. louter residentiële wijk of woonpark); dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving uitgegaan dient te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk bepaald worden door de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten;

Overwegende, wat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving betreft, dat luidens het in de bestreden vergunning opgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar het bouwen van "een manege van dergelijke omvang" behoort tot de normale uitrusting van een landelijk woongebied en het project "door zijn inplanting en vormgeving" in harmonie met zijn omgeving is, mits aan de gestelde voorwaarden te voldoen, met name alle gevels op te bouwen met elementen in architectonisch sierbeton in lichte kleuren, de dakbedekking uit te voeren in zwarte golfplaten, een dakoversteek te voorzien van 60 cm en de voorziene groenstrook met een breedte van 3 m aan te brengen; dat de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen hieraan enkel toevoegen "alle gevels op te trekken in architectonisch sierbeton met uitzondering van de voorgevel die in volle baksteen moet worden uitgevoerd (wit te kleuren/schilderen)";

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat het betrokken gebouw, dat het grootste deel van het bouwperceel bezet, een breedte heeft van 20 m, een diepte van 35,50 m en een nokhoogte van 7,55 m; dat het de zijdelingse perceelsgrens met het perceel van de vierde verzoeker nadert tot 4 m, en de achterliggende perceelsgrens met het perceel van de tweede en de derde verzoeker tot 4,30 m; dat met uitzondering van de voorgevel die in volle baksteen wordt uitgevoerd, het gebouw wordt opgetrokken in beton en bedekt met zwarte golfplaten, en dat het bouwperceel is gelegen in een residentiële wijk met alleenstaande eengezinswoningen; dat uit niets blijkt dat deze concrete op de onmiddellijke omgeving betrekking hebbende feitelijke gegevens bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het vergunde bouwwerk met deze omgeving werden betrokken; dat de door de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden niet beletten dat het vergunde bouwwerk, rekening houdend met zijn omvang, de gebruikte bouwmaterialen en zijn ligging als kennelijk onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving moet worden aangemerkt; dat geen rekening kan worden gehouden met het argument van de eerste verwerende partij en de tussenkommende partij dat de gemeente Hoeilaart zich profileert als het centrum van de paardensport; dat een dergelijk argument immers vreemd is aan de stedenbouw en de ruimtelijke ordening; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 22 oktober 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart, waarbij aan Pierre DE BACKER, zaakvoerder van de b.v.b.a. HORSE'S FRIENDS, de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een overdekte manege te Hoeilaart, J. Delcordestraat, op percelen kadastraal bekend Sectie B, nrs. 1070x2, 1070w2 en 1072a2.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 396,64 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 74,37 euro, komen ten laste van de tussenkommende partij.

De kosten van de verzoeken tot tussenkomst, bepaald op 594,96 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen in tussenkomst, elk voor een achtste.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achtentwintig januari 2004, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.