

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 187.786 van 6 november 2008
in de zaak A. 188.886/X-13.837.**

In zake :

Olivier SEYNAEVE,
die woonlaats kiest bij
advocaat J. PEETERS,
kantoor houdende te 3400 LANDEN,
Brugstraat 17

tegen :

de stad LANDEN,
die woonplaats kiest bij
advocaten P. LUYPAERS en H.-K. CAREME,
kantoor houdende te 3001 HEVERLEE,
Industrieweg 4, bus 1.

tussenkommende partij :

Michel DE PUYDT,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. VAN WESEMAEL,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Waterloosesteenweg 412 F.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Olivier SEYNAEVE op 8 juli 2008 heeft ingediend, en waarin hij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het besluit van 15 april 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen houdende afgifte aan Michel DE PUYDT van de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning voor een reliëfwijziging, het plaatsen van een afsluiting en een mestbassin, het aanleggen van een paardenpiste en het uitbaten van een manege op een perceel gelegen te Landen, Wezerenstraat 74, kadastraal bekend sectie A, nr. 328/n;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd
F. DE BUEL

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 5 september 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 3 oktober 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. PEETERS, die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat S. BROUWERS, die loco advocaten P. LUYPAERS en H.-K. CAREME verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat M. MALFAIT, die loco advocaat P. VAN WESEMAEL verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De rechtspleging

Met een verzoekschrift van 29 juli 2008 heeft Michel DE PUYDT gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

2.1. Op 5 december 2007 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de tussenkomende partij aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen een stedenbouwkundige vergunning voor “terreinwerkzaamheden”, op een terrein aan de Wezerenstraat 74, kadastraal bekend sectie A, nr. 328/n.

Voornoemd terrein is, volgens het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan Tienen-Landen, gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is wel gelegen binnen de omschrijving van een op 10 augustus 2004 goedgekeurde verkaveling,

waarvan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 10 oktober 2007 evenwel de verzaking heeft goedgekeurd.

Blijkens de bij 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”.

2.2. De verzoeker is eigenaar en bewoner van het goed, kadastraal bekend nr. 327/m, dat onmiddellijk grenst aan het terrein waarvoor de bestreden stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

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

2.4. 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 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 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 de 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:

Bouwvoertreding 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 voor 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. 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 grootte regelmaat die de draagkracht overschrijdt. In die zin wordt de piste ligt de piste tekort 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. Door het roepen en tieren van de kinderen die in het weekend les komen volgen zorgen 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 gewoon 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 grootte regelmaat die de draagkracht overschrijdt. In die zin wordt de piste ligt de piste tekort op de naastliggende woonomgeving.. De lichtinstallatie die aan de gevels van het bestaand gebouw zijn gemonteerd schijnen richting de bestaande woningen en geven '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 blijkt uit een aantal gegevens die ik heb kunnen verzamelen. Enkele voorbeelden: kampen die georganiseerd worden tijdens de vakanties, op de uitslagen staat duidelijk geschreven ruitclub 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 kijken onze woning binnen en betreden 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 niet voldoende hoog om onze privacy te garanderen. De verlichting die ze gebruiken voor de avondlessen staan nergens vermeldt op het plan en zorgen voor hinder in mijn woning. Deze zomer werden er wedstrijden georganiseerd waardoor de geluidsoverlast ondragelijk 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 onveilig 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 zijn gemonteerd richting de bestaande woningen schijnen en 's avonds een grote hinder voor het naastliggend goed geven. 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 grootte regelmaat die de draagkracht overschrijdt. In die zin wordt de piste ligt de piste tekort 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 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 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 houtenscherm geplaatst dat demontebaar 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 mestbassin wordt er een haag van 1m80 voorzien. Het terrein wordt opgehoogd met zand zodat het gebuikt 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 afsluitingen en reliëfwijzigingen, brengt 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 doeleinde, 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 tekort gelegen is bij de bestaande ééngezinswoningen binnen het woonweefsel van Walbets (...)"

2.5. Op 15 april 2008 wordt de thans bestreden vergunning onder voorwaarden verleend.

3. De ontvankelijkheid

Zowel de tussenkomende partij als de verwerende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering.

Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over deze excepties dringt zich immers slechts op indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

4. De grondvoorwaarden tot schorsing

Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

5. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

5.1. Standpunt van de partijen

5.1.1. De verzoeker voert in zijn verzoekschrift het volgende moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan :

“01.

Aangezien verzoekende partij niet alleen aan de Raad van State vraagt om de bestreden beslissing van 15 april 2008 te vernietigen maar tevens vraagt om de ten uitvoerlegging van de bestreden beslissing van 15 april 2008 te schorsen;

02.

Aangezien verzoekende partij de mening is toegedaan dat de voorwaarden om de ten uitvoerlegging van de bestreden beslissing te schorsen vervuld zijn;

Aangezien de door verzoekende partij aangevoerde argumenten en middelen voldoende ernstig zijn en van die aard zijn dat zij tot de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden;

03.

Aangezien de ten uitvoerlegging van de bestreden beslissing ook oorzaak is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat verzoekende partij ondergaat;

De ten uitvoerlegging van de bestreden beslissing heeft voor verzoekende partij, zijn partner en zijn minderjarig kind zeer belastende gevolgen;

Het gevolg van de uitvoering van de bestreden stedenbouwkundige vergunning (niet de milieuvergunning) bestaat er onder meer in dat de heer Michel DE PUYDT een manège mag uitbaten;

Deze uitbating veroorzaakt dagelijks stofhinder, geurhinder (van de mestopslag), lawaai en veroorzaakt gezondheidsproblemen aan verzoekende partij;

Deze nadelen zijn niet alleen ernstig maar daarenboven moeilijk te herstellen o.a. wat betreft de gezondheid van verzoekende partij en zijn familie;

Dagelijks wordt verzoekende partij geconfronteerd met de gevaarlijk paardenvlieg hetgeen ook één van de gevolgen is van de mestbak;

De zeer korte afstand van de paardenpiste tot de privé-woning van verzoekende partij heeft daarenboven voor gevolg dat verzoekende partij dagdagelijks geconfronteerd wordt met inkijken in zijn woning en dat zijn meest elementaire privacy-rechten geschonden worden;

De bijgebrachte foto's tonen aan dat de aanleg van de paardenpiste en de uitbating van de manège als het ware plaats vinden in zijn woning zelf;

Verzoekende partij ondergaat eveneens een ernstig moeilijk te herstellen nadeel door de psychologische impact van de bestreden beslissing;

De ten uitvoerlegging van de bestreden beslissing brengt daarenboven een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel toe doordat verzoekende partij dagdagelijks geconfronteerd wordt met het zwaar verlies van een zeer mooi onbezoedeld uitzicht op het achtergelegen natuurgebied;

In plaats van een prachtig natuurgebied is thans een mestbak en een paardenpiste, gevolgen van de ten uitvoerlegging van de bestreden beslissing, zijn deel;

De kwaliteit van de woon- en leefwereld van verzoekende partij is herleid tot nul door de uitvoering van de constructies welke vergund werden;

Door de ten uitvoerlegging is er ook sprake van een werkelijke verkeerschaos voor de woning van verzoekende partij;

Verzoekende partij brengt een foto bij van de overlast welke ook reeds werd aangeklaagd door de Gemeentelijke stedenbouwkundige Ambtenaar;

Deze ernstige depreciatie van de kwaliteit van de woon- en leefwereld als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te veréénzelvigen met een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel, rechtvaardigt dringend dat de ten uitvoerlegging van de bestreden beslissing zou geschorst worden”.

5.1.2. De verwerende partij repliceert wat volgt :

“De verzoekende partij beweert dat hij ten gevolge van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel lijdt.

De verwerende partij merkt vooreerst op dat de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning het georganiseerd administratief beroep bij de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant heeft ingesteld. De bestreden beslissing werd inderdaad onder voorwaarden verleend (...).

Gelet op de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep zal de beslissing van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in ieder geval in de plaats van de thans bestreden beslissing treden. De bestreden beslissing zal derhalve uit de rechtsorde worden verwijderd. Het beroep tot nietigverklaring zal derhalve zonder voorwerp en doelloos worden.

In de huidige stand van het geding betekent dit dat de bestreden beslissing in ieder geval is opgeschort en sowieso nooit rechtsgevolgen en/of feitelijke gevolgen zal sorteren. Zelfs de ev. afstand van het georganiseerd administratief beroep door de aanvrager van de vergunning zou nooit tot gevolg hebben dat de bestreden beslissing herleeft. Immers, de afstand van het georganiseerd administratief beroep zou worden opgevat als de afstand aan de stedenbouwkundige aanvraag zelf.

Zelfs bij gebreke aan het georganiseerd administratief beroep bij de deputatie zou nog niet aan de vereiste van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden voldaan.

De verzoekende partij geeft in zijn verzoekschrift herhaaldelijk aan dat de bestreden beslissing de regularisatie van de terreinwerkzaamheden inhoudt (...)

Krachtens de vaste rechtspraak van Uw Raad wordt het nadeel geacht zich definitief te hebben gerealiseerd in geval van een regularisatievergunning. Het nadeel wordt derhalve geacht onherstelbaar te zijn.

Het nadeel bestaat o.a. in de uitbating van de manège zelf en de stofhinder, geurhinder, lawaai en zgn. gezondheidsproblemen die hieruit voortvloeien.

De beschrijving van het nadeel beperkt zich echter tot een eenvoudige bewering zonder enige staving of concretisering. Hieruit blijkt geenszins dat het nadeel 'ernstig' is terwijl de bouwplaats nochtans in landelijk woongebied is gelegen. In het landelijk woongebied moet men landelijke activiteiten en nadelen zoals geurhinder ten gevolge van mestopslag, stofhinder e.d. eerder verdragen. Het nadeel vloeit in die zin voort uit de gewestplanbestemming zelf.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de aanvrager van de vergunning 39 omwonenden heeft bevraagd omtrent de hinder. 37 personen verklaren nooit lawaaihinder of geurhinder te ondervinden. Alleen de verzoekende partij voert controverse (...).

Gelet op de kleinschaligheid wordt er geen overmatige geluidshinder verwacht. De nadruk ligt overigens op het houden van paarden.

Ernstige stofhinder wordt evenmin bewezen. Wel integendeel bestaat de piste uit materiaal dat geen stofhinder veroorzaakt, m.n. zwaarkorrelig rijnzand. De bergen rijnzand die sedert meer dan 6 maanden op het perceel aanwezig zijn, hebben zich niet verplaatst en veroorzaken geen stofhinder. Enig verder risico van stofhinder wordt vermeden door de aanwezigheid van een gesloten houten afsluiting. Bovendien wordt er in de bestreden beslissing een groenscherm opgelegd.

Bovendien merkt de verwerende partij op dat de uitbating van de manège en de ev. nadelen die hieruit zouden voortvloeien vreemd is aan de bestreden beslissing aangezien hiervoor een milieuvergunning noodzakelijk is.

De milieuvergunningsaanvraag is thans in graad van georganiseerd administratief beroep in behandeling bij de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, zoals de verzoekende partij overigens zelf aangeeft in zijn verzoekschrift.

De verzoekende partij beweert nog dat zijn privacy zou worden geschonden. De bestreden beslissing voorziet nochtans in een groenscherm van 5 m breed zodanig dat inkijk wordt vermeden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de terreinaanleg per definitie op het niveau van het maaiveld gebeurt, zodanig dat de inkijsmogelijkheden bezwaarlijk kunnen worden geweten aan de aanleg van het terrein. Ook zonder aanleg van het terrein zou er potentieel inkijk in de woning van de verzoekende partij kunnen worden genomen, ware het niet dat in de bestreden beslissing in een groenscherm wordt voorzien.

De verzoekende partij verwijst nog naar de zgn. psychologische impact van de bestreden beslissing. Die psychologische impact is een loutere bewering die verder niet wordt bewezen. Een moreel nadeel wordt overigens in de regel hersteld door de nietigverklaring.

De verzoekende partij beweert nog dat hij een zeer mooi uitzicht op het achtergelegen natuurgebied dreigt te verliezen.

Het ongerepte uitzicht waarvan sprake, wordt alleszins niet afdoende aangetoond, in zoverre het nadeel zich niet reeds zou hebben verwezenlijkt.

In ieder geval kan de verzoekende partij zich aan bebouwing - dus erger dan wat er thans wordt vergund - verwachten aangezien de bouwplaats in woongebied met landelijk karakter is gelegen. In dat opzicht vloeit het aangevoerde nadeel eens te meer voort uit de gewestplanbestemming zelf.

De verzoekende partij verwijst nog naar een zgn. verkeerschaos doch hij staft zijn nadeel in genen dele.

Aan de vereiste van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt niet voldaan".

5.1.3. De tussenkomende partij stelt aangaande het moeilijk te herstellen ernstig nadeel het volgende :

“1.

De teneur van de uiteenzetting van beroeper aangaande het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wil doen uitschijnen dat verzoeker er op uit is om een grote manège uit te baten, met o.m. ‘gezondheidsproblemen’ en ‘verkeerschaos’ tot gevolg.

De intentie van verzoeker in tussenkomst is evenwel enkel en alleen om een bestaand stuk grond, gelegen links van de bestaande voormalige hoevegebouwen, in te richten als piste.

Hiertoe wordt de bodem bedekt met een speciaal soort zand met zware korrel, dat geschikt is om de paarden er op te laten lopen en geen stof veroorzaakt.

Links van de piste wordt een omheining met een hoogte van 2,55 meter voorzien. Het perceel werd immers door niks afgescheiden van de naastgelegen woning.

Het terrein waarop de piste wordt ingericht heeft vooraan een breedte van 20,23 meter en achteraan 22,31 meter. Rechts van het terrein, tegen de bestaande stallen aan, bevindt zich een verharde kasseienstrook met een breedte van 4,90 meter.

Achteraan wordt het verplichte mestbassin voorzien. Dit wordt tegen de bestaande stallen aangebouwd en volgt dezelfde bouwlijn. Het heeft eveneens een breedte van 4,90 meter.

De piste zelf heeft dus vooraan een breedte van 15,33 meter en achteraan een breedte van 17,41 meter.

Het betreft hier zodoende geenszins ingrijpende werken die het uitzicht van het perceel drastisch zullen veranderen. Integendeel houdt de inrichting van de piste een verbetering in, nu dit slechts een braak liggend stuk grond vormde.

Het gaat om een niet-intensieve inrichting, met amper enkele dieren, die dan nog slechts langs één zijde grenst aan een open bebouwing.

Een dergelijke niet-intensieve inrichting verstoort de omgeving niet en bovendien sluit de inplantingsplaats van de piste naadloos aan bij de bestaande bedrijfsgebouwen en kasseiverharding. Er wordt niet nodeloos open ruimte aangesneden.

Gelet op de kleinschaligheid, zal er geen verstoring zijn van de andere in de omgeving aanwezige functies, in het bijzonder de naastgelegen woning.

Er wordt immers geenzins aanvraag gedaan voor een manege, noch voor de volledige uitrusting van een manege met cafetaria,...

De nadruk ligt op het op kleinschalige basis houden van paarden, veelal voor particuliere doeleinden, en het geven van privélessen aan kinderen.

2.

Inzake het door beroeper aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan daarnaast worden verwezen naar de vaste rechtspraak van de Raad van State die vereist dat in de uiteenzetting in het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring duidelijk en concreet dient te worden aangegeven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen.

In casu moet worden vastgesteld dat de uiteenzetting van beroeper geen dergelijke concrete en precieze gegevens bevat.

Zo wordt o.m. zonder enige verdere precisering geponeerd dat door het verlenen van de bestreden beslissing beroeper ‘dagdagelijks geconfronteerd wordt met inkijken in zijn woning en dat zijn meest elementaire privacyrechten geschonden worden’.

Er dient echter vastgesteld te worden dat beroeper volledig nalaat om zijn beweringen, zoals geformuleerd in het verzoek tot schorsing en

nietigverklaring, op een concrete manier aan te tonen aan de hand van concrete stukken gevoegd bij de vordering tot schorsing en nietigverklaring.

De bijgebrachte foto's tonen niet aan dat er wel degelijk inkijk zal zijn in de woning.

Integendeel is er na het optrekken van de omheining van enige inkijk geen sprake. Dit blijkt overduidelijk uit de foto's bijgebracht door verzoeker in tussenkomst.

In die omstandigheden is het dan ook volkomen onmogelijk om een inschatting te doen van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel (...).

Beroeper blijft immers in gebreke om op concrete wijze aan te tonen welke concrete nadelen zullen ondervonden worden.

3.

Meer in het bijzonder aangaande de door beroeper aangehaalde vermeende schending van de privacy, kan nog op het volgende worden gewezen.

Zoals reeds vermeld, behoort het terrein waarop de piste wordt gepland ook nu reeds tot de eigendom van verzoeker in tussenkomst en kan er vrij gebruik van worden gemaakt, zonder dat enige omheining of afscherming was voorzien.

In de plannen wordt een omheining met een hoogte van 2,55 meter voorzien.

Voor beroeper vormt het plaatsen van de afsluiting dus alleszins een verbetering en een tegemoetkoming aan zijn bezorgdheid omtrent de beweerde hinder.

De inkijk in de naastgelegen eigendom was reeds een feit en staat volledig los van het gebruik dat van het terrein wordt gemaakt. Dit heeft ook te maken met de architectuur van de woning van de burens, inzonderheid met het gegeven dat de achtergevel van deze woning quasi geheel uit glas bestaat, en dit tot op een hoogte van ongeveer zes meter.

Het feit dat zij deze architecturale keuze hebben gemaakt, zonder rekening te houden met de bestemming van het naastgelegen perceel, kan nu niet aan verzoeker in tussenkomst worden aangerekend.

De omheining houdt zodoende integendeel een grote verbetering in voor de bescherming van de privacy van beroeper.

Ook visueel is de omheining perfect integreerbaar in de omgeving. Van enige schending van de privacy zal geen sprake zijn.

4.

Ook de bewering dat de genotwaarde van de eigendom zal worden aangetast, wordt door beroeper op geen enkele concrete wijze aangeduid.

De eventuele schending van de woonomgeving is immers op zich geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel en dient aan de hand van concrete elementen te worden aangetoond (...).

Hetzelfde geldt voor de vermeende 'zeer belastende gevolgen', de beweerde stof- en geurhinder, het lawaai en de gezondheids- en psychologische problemen: op geen enkele manier wordt aan de hand van concrete en precieze gegevens duidelijk gemaakt op welke wijze deze nadelen zouden worden veroorzaakt door de bestreden beslissing.

Zo verwijst beroeper in het verzoekschrift bv. naar het bestaan en de aanwezigheid van 'de gevaarlijke paardenvlieg'. Verzoeker in tussenkomst heeft er (het) raden naar over welk insect het hier zou gaan en welk gevaar het zou veroorzaken, laat staan dat dit insect op het betrokken perceel zou voorkomen.

Bovendien moet worden opgemerkt dat het hier eerder aspecten betreft die dienen beoordeeld te worden in het kader van de milieuvergunning.

5.

Wat de beweerde stofhinder betreft, wenst verzoeker in tussenkomst er voorts op te wijzen dat voor de aanleg van de piste een zwaardere zandkorrel (rijnzand) wordt aangewend, net omdat men wil vermijden dat de paarden in het stof zouden moeten lopen.

De zwaardere zandkorrel zorgt er dan ook voor dat stofhinder, niet alleen voor de paarden zelf, maar zeker ook voor beroeper, uitgesloten is.

Tijdens uitzonderlijk lange periodes van droogte zal er, indien nodig, uiteraard worden overgegaan tot besproei(i)ng, nu ook verzoeker in tussenkomst er geen enkel belang bij heeft dat de kinderen of de paarden of hijzelf op een stoffige piste zouden moeten rijden.

6.

Ook de bewering dat beroeper ‘dagdagelijks geconfronteerd wordt met het zwaar verlies van een zeer mooi onbezoedeld uitzicht op het achtergelegen natuurgebied’, kan niet worden aanvaard.

Verzoeker in tussenkomst ziet immers niet in hoe het inrichten van een paardenpiste op een naastgelegen perceel, het zicht op een achtergelegen natuurgebied zou kunnen belemmeren.

Deze bewering is dan ook totaal uit de lucht gegrepen.

De foto’s in bijlage bij onderhavig verzoekschrift in tussenkomst tonen overigens aan dat de achterzijde van de percelen van beroeper en verzoeker in tussenkomst wordt begrensd door een hoogstammige begroeiing.

Ook hier is het dus helemaal niet duidelijk wat beroeper precies bedoel(t) met zijn ‘onbezoedeld’ uitzicht.

7.

Tot slot is van de beweerde ‘verkeerschaos’ geenszins sprake.

Zoals hierboven reeds uiteengezet, wenst verzoeker in tussenkomst immers slechts een kleinschalige inrichting uit te baten, waar ook effectief slechts plaats is voor het stallen van enkele paarden.

Van enige hinder door geparkeerde wagens is dan ook geen sprake.

Ter staving van zijn bewering voegt beroeper een stuk 21 ‘foto van de Wezerenstraat met illustratie van het parkeerprobleem’ toe.

Deze foto toont evenwel enkel een aantal wagens, die keurig en reglementair geparkeerd staan. Van ‘chaos’ is geenszins sprake.

Aan de vereiste van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt zodoende niet voldaan”.

5.2. Beoordeling

5.2.1. In zoverre de verzoeker als nadeel stofhinder, geurhinder (van de mestopslag), lawaai en gezondheidsproblemen aanvoert, vloeit het nadeel niet rechtstreeks voort uit het bestreden besluit, maar uit de verleende milieuvergunning. Hetzelfde geldt voor verzoekers betoog dat hij “dagelijks (...) geconfronteerd (wordt) met de gevaarlijk(e) paardenvlieg hetgeen ook één van de gevolgen is van de mestbak”.

5.2.2 Het door de verzoeker aangevoerde nadeel ingevolge de “psychologische impact van de bestreden beslissing” wordt niet nader toegelicht, noch aannemelijk gemaakt en kan niet worden aangenomen.

5.2.3. Uit de door de tussenkomende partij bijgebrachte foto’s mag blijken dat op de perceelgrens met verzoekers eigendom inmiddels een afsluiting

werd aangebracht die de inkijk in verzoekers woning verhindert, zodat het betoog van laatstgenoemde dat hij “dagdagelijks geconfronteerd wordt met inkijken in zijn woning en dat zijn meest elementaire privacy-rechten geschonden worden”, niet kan worden bijgetreden. Uit die foto’s mag voorts blijken dat de achterzijde van het perceel van de verzoeker, net als dat van de tussenkommende partij, begrensd is met hoogstammige begroeiing, zodat het betoog van de verzoeker dat hij ingevolge de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit dagelijks zal geconfronteerd worden met een “zwaar verlies van een zeer mooi onbezoedeld uitzicht op het achtergelegen natuurgebied”, evenmin kan worden bijgetreden.

5.2.4. Wat betreft de door de verzoeker aangevoerde “verkeerschaos”, moet met de tussenkommende partij worden vastgesteld dat de door de verzoeker bijgebrachte foto enkel een aantal geparkeerde wagens toont en geenszins een “verkeerschaos” reveleert.

5.2.5. Verzoekers betoog dat de kwaliteit van zijn woon- en leefwereld door de uitvoering van de vergunde constructies tot nul zijn herleid, kan, gelet op het voorgaande, niet worden aangenomen.

5.2.6. Er is niet voldaan aan één van de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen. Het betoog van de verzoeker ter terechtzitting, luidens hetwelk het auditoraatsverslag niet de door hem bestreden beslissing als bijlage zou bevatten, vermag hieraan geen enkele afbreuk te doen.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Michel DE PUYDT wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zes november 2008, door :

de H.	S. DE TAEYE	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

S. DE TAEYE.