

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 229.801 van 13 januari 2015
in de zaak A. 206.897/X-15.254.**

In zake : 1. Eddy HOFMANS
 2. de BVBA STAL HOFMANS
 3. Marie-José LAUWERS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Sofie Rodts
 kantoor houdend te 8020 Oostkamp
 Hertsbergsestraat 2-B1
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de GEMEENTE AARTSELAAR
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Yves Loix
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Mechelsesteenweg 27
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de PROVINCIE ANTWERPEN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 5 november 2012, strekt tot de nietigverklaring van “[h]et besluit van 23 april 2012 van de gemeenteraad van de gemeente Aartselaar houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan De Reukens en het besluit van 12 juli 2012 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende definitieve goedkeuring van het gemeentelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan De Reukens”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 17 oktober 2014.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie Rodts, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Katrien Vergauwen, die *loco* advocaat Yves Loix verschijnt voor de eerste verwerende partij, en Mevr. Laura Valgaeren, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest andersluidend 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. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Aartselaar (hierna: het GRSP), goedgekeurd op 28 april 2005 door de deputatie van de provincieraad van Antwerpen, voorziet in volgende bindende bepaling:

“RKB 6: De gemeente zal een RUP ‘De Reukens’ opmaken

De gemeente zal een RUP voor het gebied ‘De Reukens’ opmaken. Het betreft het open ruimtegebied gelegen tussen de Langlaarsesteenweg/Reetsesteenweg – Pierstraat – woongebied Lindenbos en A12. Doel van het RUP is het creëren van mogelijkheden voor bos- en natuurontwikkeling met een beperkt agrarisch en recreatief medegebruik. Het RUP zal tevens overgangsmaatregelen formuleren voor de huidige eigenaars en gebruikers van de gronden in het plangebied.”

De richtinggevende bepalingen van het GRSP vermelden wat volgt:

“3.3.5 Nadere uitwerking: visie en doelstellingen voor het gebied ‘De Reukens’

Voor de Wullebeek en het omringende gebied de Reukens gelden volgende doelstellingen:

- Uitbreiding bosgebied als groene long tussen de twee kernen van Aartselaar.
- Versterken van de natuurwaarden, verbeteren van de structuur van de beek
- Aanleg van (een) wateropvangbekken(s).
- Het creëren van een bufferstrook langsheen de Wullebeek met open ruimte en graaslanden waar landbouwactiviteiten onder bepaalde voorwaarden kunnen.
- Ontwikkeling van het open ruimtegebied tot zone voor passieve recreatie voor de gemeente via het aanleggen van voet- en fietspaden, (eventueel) een ruiterspad, uitstippelen van een educatieve route (landbouwen/of natuurleerpad).

De toegankelijkheid van het gebied kan verhoogd worden waardoor het een ideaal rust- en doorgangsgebied tussen de twee woongebieden van Aartselaar vormt. Als groene verblijfs- en doorgangsruimte, omvat het bos veilige en aangename wandel- en fietsverbindingen voor bewoners en recreanten. Het bos betekent een impuls voor Aartselaar op toeristisch-recreatief vlak en kan eventuele verliezen op andere locaties (mogelijke aanleg N171 op grondgebied Rumst) in de nabijheid compenseren.

Het kleine bosperceeltje is een toevluchtsoord voor tal van diersoorten en vormt een belangrijk aanknopingspunt voor de verdere natuurontwikkeling in het gebied. Dit bosje kan de kern vormen van het te ontwikkelen bos. De uitbouw van dit bos dient afgestemd te worden op de

huidige agrarische functie van het gebied (fasering en overgangsmaatregelen).

De Wullebeek die doorheen dit gebied stroomt wordt geïntegreerd en opgenomen in het ontwikkelingsperspectief. De waterkwaliteit van de Wullebeek dient sterk verbeterd te worden daar dit een vereiste is voor goede natuurontwikkeling. Door een ecologische bufferstrook (bvb. Met rietvegetatie op de oevers) uit te bouwen en te beheren kan een belangrijke aanzet gegeven worden tot natuurtechnisch beheer van deze waterloop.

Er dient een saneringsplan opgesteld te worden om deze waterloop te saneren: punctuele lozingen moeten in kaart gebracht worden en aangesloten op het rioolnetwerk.

Verder overleg vindt plaats tussen de betrokken grondgebruikers (eigenaars) en de afdeling Bos en Groen (Aminal).

[...]

3.3.7 Acties en maatregelen

Opstellen van een RUP 'De Reukens'

De gemeente zal in nauw overleg met de eigenaars en gebruikers en met AMINAL Afdeling Bos & Groen een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP 'de Reukens') opstellen waarin de verdere ontwikkeling van dit gebied wordt vastgelegd. Via een overgangsperiode en gefaseerde ontwikkeling zal dit gebied (gedeeltelijk) omgevormd worden tot een bosgebied met een belangrijke natuurlijke, maatschappelijke en zachtrecreatieve functie. In bepaalde zones zullen, onder bepaalde voorwaarden, agrarische activiteiten behouden kunnen blijven. In het RUP zullen een fasering en overgangsmaatregelen worden voorgesteld ten behoeve van de huidige activiteiten."

3.2. In de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: gemeentelijk RUP) wordt aangegeven dat het plan kadert in de uitvoering van het GRSP. Het gemeentelijk RUP legt de stedenbouwkundige en juridische basis vast voor het verwezenlijken van een kwaliteitsvol lokaal bos in een openruimtegebied, algemeen gekend als "De Reukens", dat door het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen hoofdzakelijk bestemd is als agrarisch gebied.

Ruimtelijk situeert het plangebied zich tussen twee openruimtestructuren of groene vingers die ingesloten worden door de verkeersinfrastructuur Antwerpen-Brussel en onderling verbonden worden door restanten open ruimte. "De Reukens" betreft zo een restant of open ruimte fragment. Het restant ligt ten oosten van de A12, circa 1 km ten zuidwesten van het centrum van Aartselaar. Het gebied vormt een belangrijke groene schakel

tussen de groene vingers die vertrekken vanuit het centrum van Antwerpen en reiken tot het valleigebied van Rupel en Nete.

Het gebied wordt ingesloten door bedrijvigheid (KMO), woonlinten (Langlaarsesteenweg, Reetsesteenweg, Pierstraat) en een woonwijk (Lindenbos). De Pierstraat functioneert (samen met de Expresweg) als een verbinding tussen de A12 en de E19. “De Reukens” wordt in de directe omgeving begrensd door andere openruimtefragmenten: Heiken, Raaf, Oeyvaersbosch en Langlaar.

3.3. De eerste verwerende partij zendt op 24 augustus 2010 een MER-screeningsdossier naar de adviesverlenende instanties. Op 10 december 2010 worden de ontvangen adviezen samen met het MER-screeningsdossier aan de dienst Mer overgemaakt, met een aanvulling betreffende het alternatievenonderzoek op 16 december 2010.

3.4. Op 7 januari 2011 beslist de dienst Mer “dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is”.

3.5. Op 25 mei 2011 vindt de plenaire vergadering plaats omtrent het voorontwerp van RUP.

3.6. Op 26 september 2011 stelt de gemeenteraad van Aartselaar het ontwerp van RUP voorlopig vast.

3.7. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 oktober 2011 tot en met 22 december 2011, worden 63 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de eerste en tweede verzoekers.

Daarin worden onder meer de volgende bezwaren geuit:

“1.1. Onvolkomenheden inzake de bestaande toestand

In geen enkel moment van het dossier is er sprake van de aanwezigheid van een paardenfokkerij. Ook zijn de functies grenzend aan het plangebied niet in beeld gebracht. Daarnaast is er in de toelichtingsnota sprake van eerder overleg met de eigenaars in het gebied (p. 14), waarbij ik niet uitgenodigd noch gehoord werd. Het plan zelf kan bijgevolg niet correct geadviseerd zijn door de bevoegde instanties, daar deze elementen niet correct zijn weergegeven. Het plan is dan ook niet correct omschreven in de MER-screening en bijgevolg is het effect niet correct ingeschat en geadviseerd. Desalniettemin omvatten bovenstaande percelen een aanzienlijk percentage ten opzichte van de herbestemmingen in het plangebied.

[...]

1.3. Invloed van het plan op de bedrijfsvoering

Het plan hypothekeert de toekomstige bedrijfsvoering van Stal Hofmans E BVBA. Door de zogenaamde uitdoving wordt de infrastructuur waardeloos. Mijn activiteiten kunnen immers onmogelijk worden voortgezet door het ontnemen van mijn weidelanden. Mijn fokkerij activiteiten impliceren dat er een bepaalde ruimte genoodzaakt is. Het plan zoals het nu ingevuld is brengt het faillissement van Stal Hofmans E BVBA met zich mee. Met andere woorden neemt het plan radicaal mijn pensioen af. Hiernaast wil ik benadrukken dat Stal Hofmans E BVBA het resultaat is van een levenswerk, een zaak die ikzelf heb opgestart en uit de grond gestampt in '88 en die ik letterlijk eigenhandig verder heb uitgebouwd tot wat ze nu is geworden.

1.4 Overgangsmaatregelen voor de landbouw

Het plan zoals het nu is ingevuld, leidt tot bestaansonzekerheid voor Stal Hofmans E BVBA. De vooropgestelde overgangsmaatregelen alsook de fasering zijn immers erg zwak en sterk bediscussieerbaar. Meer bepaald geeft het voorkooprecht geen enkele garantie van aankoop door de actoren, en zeker niet tot een geldige prijs. Immers zal de verkoopprijs niet aan de huidige prijs, die van landbouwgrond, plaatsvinden, want deze zal al herbestemd zijn naar bos- of valleigebied.

Er bestaat geen enkele garantie voor het gebruik als weideland na 2016, als evenmin voor een financiële vergoeding. Ook over het aandeel dat eventueel aangekocht kan worden en op welk moment is er geen duidelijkheid. Dit vertaalt zich in bestaansonzekerheid voor Stal Hofmans E bvba.”

3.8. De deputatie van de provincieraad van Antwerpen brengt op 1 december 2011 een advies over het ontwerp van RUP uit.

3.9. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 8 december 2011 een advies uit.

3.10. Op 6 maart 2012 bundelt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (hierna: de Gecoro) alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt zij advies uit bij de gemeenteraad van Aartselaar.

De hierboven aangehaalde bezwaren worden in het advies als volgt beantwoord:

“Inhoud

Ad 1.1. De bezwaarindiener geeft aan dat in de bestaande toestand de aanwezigheid van een paardenfokkerij niet vermeld staat. Verder zijn de aan het plangebied aangrenzende functies niet beschreven.

De zetel van Stal Hofmans bevindt zich op perceel 159S en is als dusdanig gelegen buiten het plangebied. Wij verwijzen naar de behandeling hiervan bij het advies van de Provincie Antwerpen.

Inhoud

Ad 1.3. De bezwaarindiener geeft aan dat het RUP de doodsteek beteken[t] voor zijn zaak.

De Gecoro weerlegt dit. Wij verwijzen naar de agrarische voorbestemming die voldoende termijn moet scheppen voor een herlo[k]alisatie, indien deze noodzakelijk zou zijn. De vergunde gebouwen van Stal Hofmans situeren zich buiten het plangebied.

Inhoud

Ad 1.4. De bezwaarindiener herhaalt het uitdovend karakter van de landbouw in het plangebied.

Wij verwijzen naar de reactie dienaangaande onder 1.3.”

Bij de bespreking van het advies van de Provincie Antwerpen vermeldt de Gecoro in verband met het perceel 159S het volgende:

“Het perceel 159S (Reetsesteenweg +208) betreft Stal Hofmans. Op dit perceel, waar de agrarische bestemming gehandhaafd wordt, werden de stallen in 2008 vergund als paardenhouderij-manege. Om deze reden werd het perceel niet opgenomen in het plangebied en werd dus een andere aanpak gehanteerd dan voor de percelen 75S, 76B en de achterliggende delen van de woonpercelen.”

3.11. Bij besluit van 23 april 2012 stelt de gemeenteraad van Aartselaar het RUP definitief vast. In dit besluit wordt onder meer gesteld dat “[m]et betrekking tot de problematiek van het uitdovingsbeleid van de agrarische activiteiten in het plangebied, [de gemeenteraad besluit] te werken met overgangsbepalingen en het concept te hanteren van een agrarische voorbestemming die eindigt na 14 jaar, na goedkeuring van het RUP”.

3.12. Op 12 juli 2012 keurt de deputatie van de provincieraad van Antwerpen het RUP goed.

Dit besluit wordt bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 7 september 2012.

3.13. De eerste verzoeker is eigenaar van het perceel 159S met paardenstallen waarvoor aan de tweede verzoekster op 29 mei 2008 een stedenbouwkundige regularisatievergunning werd verleend. De eerste verzoeker is tevens de zaakvoerder van de tweede verzoekster aan wie op 29 januari 2007 een milieuvergunning werd verleend voor de exploitatie van een manege op het voormelde perceel 159S. Dit perceel valt buiten het plangebied van het bestreden RUP.

De eerste verzoeker heeft met de derde verzoekster een gebruiksovereenkomst voor de percelen 158P, 169G, 170C, 171C en 174E. Deze percelen worden in het bestreden RUP bestemd tot deels “zone voor recreatief bos” en deels “zone voor valleigebied” met telkens de overdruk “zone voorbestemming landbouw/voorkooprecht”.

In de “zone voor recreatief bos” en de “zone voor valleigebied” geldt een volledig, respectievelijk principieel bouwverbod. Het oprichten van agrarische bedrijven of het uitbreiden van bestaande landbouwzetels buiten de perimeter van de “zone B voor wonen” (artikel 8) is in de zone voor recreatief bos verboden. Het oprichten van nieuwe of het uitbreiden van bestaande agrarische bedrijven binnen de zone voor valleigebied is verboden.

De stedenbouwkundige voorschriften die gelden voor de ‘zone voor recreatief bos’ luiden als volgt:

“Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van multifunctioneel bos.
Inrichtingsvoorschriften

Het streefbeeld is een gemengd bos met meerdere etages (boomlaag, struiklaag en bodemvegetatie), waarin kleinere open (speel)plekken licht brengen.

Bebossing kan spontaan (verbossing) en/of door beplanting. De vormgeving van de zone gebeurt in overleg met de bevoegde diensten van het Agentschap Natuur en Bos. De aanplantingen gebeuren met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft loofbomen, hagen en struiken. De aanplantingen mogen uitdrukkelijk niet bestaan uit coniferen. Aanplantingen moeten bijdragen tot het versterken van de landschappelijke structuur. Bij de aanleg zal gebruik gemaakt worden van de aanwezige groenstructuren door ze te integreren, te verlengen en/of te vergroten. Algemeen kan gesteld worden dat bomenrijen, hagen, houtwallen, struikmassieven en bomengroepen de elementen zijn die gebruikt worden.

Bij de bebossing wordt maximaal 10% voorzien voor open plekken.

De aanwezige KLE's worden behouden en langsheen verharde landbouwwegen versterkt (o.a. haagkant). Natuurwaarden worden versterkt in relatie met de Wullebeek. Een natuurlijke oeverontwikkeling staat voorop. Elke beoordeling van de inrichting moet overeenstemmen met de goede plaatselijke ordening van het gebied als overgangszone tussen de zone voor valleigebied en de woonomgeving.

In de zone geldt een volledig bouwverbod. Het oprichten van agrarische bedrijven of uitbreiding van bestaande landbouwzetels buiten de perimeter van de 'zone B voor wonen' (Art. 8.) is verboden.

Kleinschalige infrastructuur die noodzakelijk is voor het al dan niet toegankelijk maken, educatie en recreatief medegebruik is toegelaten, voor zover deze de beeldwaarde van het gebied niet schaadt.

Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden en wegafsluitingen.

Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie zijn : informatieborden, verrekijkers, knuppel-paden en vogelkijkhutten.

Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik zijn zitbanken, picknicktafels en vuilnisbakken.

Het plaatsen van afsluitingen en verlichting is verboden, met uitzondering voor de percelen binnen Zone B voor Wonen (art. 8). Verlichting in functie van de veiligheid langs de aslijn van Art. 6 is eveneens toegestaan.

Reclame-inrichtingen zijn in alle zones van dit uitvoeringsplan verboden. Uithangborden mogen met oog op de ruimtelijke inpassing in deze zones aangebracht worden, voor zover zij effectief verwijzen naar een activiteit die als nevenbestemming toegelaten is en ook uitgeoefend wordt (vb. educatie- en informatieborden). Uithangborden mogen niet verlicht worden en hebben een maximale oppervlakte van 3 m².

Het aanbrengen van verhardingen die geheel ondoorlaatbaar zijn voor water is verboden. De materialen hebben een natuurlijk karakter. Halfverhardingen kunnen toegepast worden (o.a. dolomiet, grind, klinkers met gras tussen, kunststofrasters).

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functies zijn toegelaten:

- alle werken en handelingen die noodzakelijk zijn voor natuur- en landschapsbehoud, -herstel en –ontwikkeling, inclusief bosbouw, bosbeheer, graslandbeheer;
- alle werken en handelingen ter herstel van de natuurlijke loop van de Wullebeek;
- alle werken en handelingen die infiltratie vrijwaren;
- alle werken en handelingen ter herstel en onderhoud van de bestaande verharde wegen en nutsleidingen;
- het aanleggen, inrichten of uitrusten van onverharde wandelpaden met een breedte van 0,75-1,00 m (materiaal: o.a. leemzand, gras).

Beheersvoorschriften

Algemeen wordt het gebied beheerd conform de bestaande beheersrichtlijnen inzake de natuur- en bosregelgeving en volgens de principes van een duurzaam beheer. Er wordt rekening gehouden met eventuele latere wijzigingen van deze regelgeving.

Bestaande verharde privéwegen spelen een rol in het vooropgestelde natuurbeheer in functie van de ontsluiting van het plangebied.

Het ophogen, ontgronden en egaliseren van het maaiveld is verboden.”

De stedenbouwkundige voorschriften die gelden voor de ‘zone voor valleigebied’ luiden als volgt:

“Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor natuurontwikkeling en landschapszorg.

Recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn nevensgeschikte functies. Bodemgebruik als hooiland en/of permanent grasland in functie van seizoensbeweiding is toegestaan volgens de definitie van extensieve landbouw in Art. 1. Andere dan extensieve landbouw is verboden.

Inrichtingsvoorschriften

De zone wordt visueel open of transparant gehouden. Elke beoordeling van de inrichting moet overeenstemmen met de goede plaatselijke ordening van het gebied, het bewaren van het homogene karakter van het microreliëf van het landbouwgebied en het vermijden van versnippering van de open ruimte.

De aanwezige KLE’s worden behouden. Bij de compartimentering wordt de oorspronkelijke percelering maximaal behouden. Natuurwaarden worden versterkt in relatie tot de Wullebeek. Hierbij dienen de oevers op natuurlijke wijze ingericht te worden. Aanplantingen gebeuren met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft loofbomen, hagen en struiken. De aanplantingen mogelijk uitdrukkelijk niet bestaan uit coniferen. Aanplantingen moeten bijdragen tot het versterken van de landschappelijke structuur. Bij de aanleg zal gebruik gemaakt worden van de aanwezige groenstructuren door ze te integreren, te verlengen en/of te vergroten. Algemeen kan gesteld worden dat bomenrijen, hagen, houtwallen, struikmassieven en bomengroepen de elementen zijn die gebruikt worden.

In het gebied geldt een algemeen bouwverbod, met uitzondering van volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functies:

- het oprichten van schuilhokken van maximum 30 m² of vangkralen voor grazend vee voor zover de begrazing past binnen het vooropgestelde beheer. Er is maximaal 1 schuilhok per 10 ha toegelaten;
- beperkte waterhuishoudingswerken in functie van het extensieve agrarische medegebruik van het gebied waarbij een permanente verlaging van de grondwatertafel verboden is. Enkel afwatering is toegelaten via een grachtenstelsel. Gesloten ondergrondse drainage is verboden;
- alle werken en handelingen ter herstel en ter versterking van de natuurlijke loop van de Wullebeek, inclusief de aanleg van een natte natuurzone;
- constructies die de overbrugging van de Wullebeek mogelijk maken, voor zover deze constructies bestaan uit streekeigen hout en de beeldwaarde van de beek niet schaden;
- het plaatsen van volgende afsluitingen: draad met palen, eventueel begroeid met inheems plantmateriaal. Deze zijn echter verboden in de oeverzone.

In functie van het onderhoud en beheer van de Wullebeek gelden daarenboven de volgende beperkingen:

- aan weerszijden van de Wullebeek wordt een zone van 5 m landwaarts, te meten vanaf de kruin van de waterloop, vrijgehouden van constructies en aanplantingen die de doorgang van machines in functie van het onderhoud en beheer zouden belemmeren;
- afsluitingen en KLE's langs de waterloop moeten op een afstand van 0,75 m tot 1,00 m vanaf de kruin van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,50 m vanaf de begane grond;
- afsluitingen met een hoogte van meer dan 1,50 m boven de begane grond moeten op minstens 5 m van de kruin van de waterloop geplaatst worden;
- afsluitingen die haaks op de waterloop ingeplant worden op een afstand van maximaal 5 m van de kruin van de waterloop moeten eenvoudig verwijderbaar en terugplaatsbaar zijn;
- struikgewas binnen een afstand van 5 m tot de kruin van de waterloop moet tot een maximale hoogte van 1,50 m boven de begane grond teruggesnoeid worden;
- verhardingen, leidingen en andere ondergrondse constructies die op een afstand van maximaal 5 m tot de kruin van de waterloop gelegen zijn, moeten bestand zijn tegen overrijden met machines tot 40 ton;
- de aanplanting van loofbomen is vrij te bepalen op een afstand van meer dan 5 m tot de kruin van de waterloop;
- de aanplanting van loofbomen op een afstand van minder dan 5 m tot de kruin van de waterloop dient te gebeuren op een afstand van minimaal 0,75 m tot de kruin van de waterloop en met een tussenafstand van minimaal 10 m.

Alle andere constructies zijn verboden, hieronder ressorteren inrichtingen met betrekking tot reclame, publiciteit, verhardingen en halfverhardingen. Verlichting is eveneens verboden met uitzondering van verlichting in functie van de veiligheid langs de aslijn van Art.6.

Het oprichten van nieuwe, of uitbreidingen van bestaande agrarische bedrijven binnen de zone is verboden.

Beheersvoorschriften

Volgende handelingen zijn toegelaten:

- alle handelingen die noodzakelijk zijn voor natuur- en landschapsbehoud, -herstel en -ontwikkeling, inclusief graslandbeheer, seizoensbeweiding (begrazing) en ophoging van gronden indien dit kadert in het natuur- en landschapsbehoud;
- alle handelingen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud en beheer van de Wullebeek;
- alle handelingen in het kader van opgestelde beheersovereenkomsten betreffende perceelsrandenbeheer, waarbij aanplantingen enkel gebeuren met streekeigen soorten.

De overige handelingen met inbegrip van hobbylandbouw zijn verboden.”

Artikel 12 van de stedenbouwkundige voorschriften dat betrekking heeft op de “zone voorbestemming landbouw/voorkooprecht”, luidt als volgt:

“Tot 14 jaar na het inwerking treden van het RUP zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies buiten de perimeter van de ‘zone B voor wonen’.

Intensief landbouwgebruik in deze zone kan aldus blijven bestaan tot het moment van bebossing of verbossing door een overheid, tot op het moment van bebossing of verbossing op vrijwillige basis of ten laatste tot 14 jaar na het inwerking treden van het RUP.”

IV. Onderzoek van de middelen

A. Tweede middel

4.1. De verzoekers stellen in hun memorie van wederantwoord dat zij “niet langer op de behandeling van dit middel” aandringen. Zij bevestigen ter zitting dat zij afstand doen van dit middel.

4.2. De Raad van State dient aldus geen uitspraak te doen over dit middel.

B. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

5. De verzoekers voeren de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekers voeren aan dat ondanks een “duidelijke beleidskeuze [...] om de bestaande paardenfokkerij/houderij stal Hofmans buiten het RUP te houden en dus ook na de overgangstermijn te laten voortbestaan, enkel het perceel waarop de gebouwen van de paardenfokkerij/houderij staan buiten het RUP wordt gehouden maar de met de paardenfokkerij/houderij onlosmakelijk verbonden graas- en loopweides binnen het RUP worden opgenomen en worden herbestemd tot bos-/valleigebied”. Aldus “heeft de plannende overheid [...] kennelijk onzorgvuldig gehandeld”.

De verzoekers betogen in een eerste onderdeel dat de “bestaande toestand” wat betreft de percelen van “Stal Hofmans” in het MER en in het RUP niet “nauwkeurig is aangeduid” waardoor het RUP op een onzorgvuldige wijze is tot stand gekomen. Op het plan bestaande toestand van het RUP zijn de graasweides van de tweede verzoekster (percelen 158P, 169G, 170C, 171C en 174E) louter aangeduid als “grasland”. Uit het plan kan niet opgemaakt worden dat deze gronden volledig ter dienste staan van “de paardenfokkerij/houderij die net buiten het RUP gelegen is”. Deze gronden mogen niet zonder meer als gewoon grasland worden beschreven omdat zij volledig ten dienste staan van de paardenfokkerij/houderij hetgeen blijkt uit de specifieke afsluiting, de continue begrazing en buitenloop van paarden, de tussenliggende paden en de aanwezigheid van een verplaatsbare stapmolen. Met het plan van de Mestbank is de Vlaamse overheid nochtans op de hoogte van de percelen die bij de tweede verzoekster horen. Anders dan het geval is voor de boomkwekerij is er geen specifieke omschrijving voor deze gronden van de tweede verzoekster. Deze gronden hebben een para-agrarisch karakter en worden nergens vermeld in de MER-screening of in de toelichtingsnota bij het RUP. In

de toelichtingsnota wordt enkel en dus onvolledig “aangegeven dat perceel 159S ‘stal Hofmans’ betreft”. De verzoekers besluiten daaruit dat de dienst Mer, de Gecoro, de gemeenteraad en de deputatie “niet met voldoende kennis van zaken hebben beslist omtrent de herbestemmingen binnen het RUP”.

In een tweede onderdeel argumenteren de verzoekers dat het perceel met de gebouwen van de paardenfokkerij/houderij buiten het RUP werd gelaten “omwille van het vergund karakter ervan maar de onlosmakelijk met de paardenfokkerij/houderij verbonden gronden” werden “opgenomen binnen het RUP en [...] herbestemd tot bos/valleigebied ondanks de overheid in het kader van het openbaar onderzoek uitdrukkelijk gewezen is op het feit dat de gronden onlosmakelijk deel uitmaken van de paardenfokkerij/houderij”. Wanneer de overheid “er beleidsmatig voor kiest om het betrokken bedrijf ook na de voorziene overgangsperiode te laten voortbestaan”, mag aangenomen worden dat zij “ook de onlosmakelijk aan het bedrijf verbonden gronden buiten het RUP houdt dan wel gepaste voorschriften voorziet; [...] nu [...] zij de noodzakelijke graasweides heeft herbestemd tot bos/valleigebied” handelt zij onzorgvuldig en streeft zij geen duurzame ruimtelijke ontwikkeling na. Door het RUP wordt de inrichting van stal Hofmans opgesplitst in twee delen: enerzijds het perceel waarop de vergunde gebouwen staan en de para-agrarische activiteiten na de voorziene overgangsperiode kunnen worden voortgezet en anderzijds “de omliggende onbebouwde gronden die gebruikt worden als loop- en graasweides” waarop na de overgangsperiode geen para-agrarische activiteiten meer kunnen worden uitgeoefend. Op de percelen die worden herbestemd tot recreatief bosgebied “is sowieso geen enkele vorm van agrarische, laat staan para-agrarische activiteit toegestaan”. De twee percelen die werden herbestemd tot valleigebied volstaan niet voor de noodzakelijke buitenloop en begrazing van alle paarden en daarop kan tweede verzoekster “niet aan hooilandbeheer doen”. De herbestemming van deze percelen heeft “tot gevolg dat de stal Hofmans na de voorziene overgangsperiode niet verder kan blijven bestaan”. De sluiting “na de in het RUP voorziene overgangsperiode was kennelijk niet de bedoeling van de plannende overheid” door meermaals te wijzen “op het vergund karakter van de paardenfokkerij/houderij” en door een duidelijke beleidsoptie “om deze inrichting

in de toekomst te laten voortbestaan door het perceel waarop de gebouwen staan buiten het RUP te laten”. Deze beleidsoptie moest “op zorgvuldige wijze ten uitvoer gelegd worden” door “de ganse inrichting buiten het RUP” te laten of door “minstens de nodige specifieke voorschriften” te voorzien “die bestendige begrazing van de omliggende gronden toelaten”. De plannende overheid kan zich in dat verband niet op onwetendheid beroepen aangezien zij tijdens het openbaar onderzoek “op de hoogte [werd] gebracht van het feit dat de betrokken omliggende gronden onlosmakelijk verbonden zijn met de paardenfokkerij/houderij en dat in geval van herbestemming van de gronden tot bos/valleigebied het voortbestaan van de stal Hofmans op het spel staat. [...] Bij de bespreking van de bezwaren heeft men ook niet concreet gemotiveerd waarom het perceel met de gebouwen uit het RUP wordt gelaten maar de bijhorende gronden niet”.

De verzoekers voegen in de memorie van wederantwoord toe dat het argument van de verwerende partijen “dat enkel perceel 159S uit het RUP werd gelicht omdat enkel dit perceel wordt vernoemd in de verleende vergunningen” niet “relevant en pertinent” is “om te verantwoorden waarom de omliggende onbebouwde gronden van stal Hofmans niet buiten het RUP werden gelaten. Het criterium of de gebouwen/activiteiten vergund zijn kan enkel gelden met betrekking tot percelen waarop een vergunningsplichtig gebouw staat of een vergunningsplichtige activiteit wordt uitgeoefend. Voor de loop- en graasweides van de paarden kan dit criterium redelijkerwijs niet spelen. Daarenboven is het ook logisch dat deze percelen niet werden opgenomen in de vergunning voor het gebouw stal Hofmans. Het besluit inzake de dossiersamenstelling voor stedenbouwkundige vergunningen vereist enkel dat de kadastrale gegevens van ‘het goed’ worden opgenomen” en “de stedenbouwkundige aanvraag voor de oprichting van de gebouwen van stal Hofmans [had] enkel betrekking op perceel 159S. Op de overige percelen werden immers geen vergunningsplichtige gebouwen opgetrokken”.

Beoordeling

Eerste onderdeel

6. Artikel 2.2.2, § 1, 3°, VCRO bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan “een weergave van de feitelijke en juridische toestand” bevat. De verzoekers voeren niet de schending van deze bepaling aan.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan dient aldus de aanduiding te bevatten van de bestemming die het beheersingsgebied ervan in feite en in rechte reeds heeft verkregen. Deze verplichting heeft tot doel de belanghebbende particulieren, alsook de te raadplegen overheden en zij die uiteindelijk moeten beslissen over de in het definitief ruimtelijk uitvoeringsplan vast te leggen bestemmingen en voorschriften, in staat te stellen een correct inzicht te verkrijgen en een juist oordeel te vormen.

Een foutieve of een onvolledige voorstelling van de feitelijke en juridische toestand leidt tot de onwettigheid van het ruimtelijk uitvoeringsplan, wanneer kan worden aangetoond dat dit het appreciatie- en beslissingsrecht van de bevoegde overheid dermate heeft aangetast dat deze zich niet met de vereiste kennis van zaken heeft kunnen uitspreken over de te geven bestemming. Of het voormelde door de verzoekers wordt aangetoond, moet blijken uit het middel.

De verzoekers voeren niet aan dat de bestaande toestand foutief werd voorgesteld. Zij voeren aan dat deze bestaande toestand onvolledig werd voorgesteld.

Kaart 2 van het bestreden RUP geeft de bestaande feitelijke toestand weer. Onder meer de percelen 158P, 169G, 170C, 171C en 174E worden erin als “grasland” aangeduid. Andere percelen in het plangebied worden erin aangeduid als landbouwbedrijf, openbare wegenis, akker, bosfragment, boomkwekerij, zandopslag, bedrijvigheid, tuin, groenbuffer bedrijventerrein en schoolterrein. In de toelichtingsnota wordt met betrekking tot de afbakening van

het plangebied onder meer gesteld dat het perceel 159S stal Hofmans betreft “waar de agrarische bestemming gehandhaafd wordt” en waar “de stallen in 2008 als paardenhouderij-manege” vergund werden en om “deze reden niet [...] [werd] opgenomen in het plangebied” (pag. 10). Verder wordt daarin “de bestaande toestand [...] aan de hand van de topografische kaart en terreinonderzoek” besproken. Over het bodemgebruik wordt in die bespreking onder meer gesteld dat “grondgebonden landbouw [...] de hoofdfunctie van het gebied [is] met voornamelijk graasweiden en akkers” (pag. 12) en dat “vanwege de drassige bodem [...] de bebouwing in het plangebied beperkt” bleef en “[b]ebouwing [...] zich vooral [situeert] in het noordoosten (voormalige hoeves, woningen, plantenkwekerij, manege)” (pag. 14). In diezelfde toelichtingsnota wordt de eigendomsstructuur besproken. Er wordt daarin gesteld dat “bijna alle percelen in het plangebied [...] oorspronkelijk in eigendom van privé-eigenaars” waren, het agentschap Natuur en Bos samen met de gemeente een aankoopbeleid van gronden in het plangebied op basis van vrijwillige verkoopsovereenkomsten voert en dat de eigenaars op een informatie- en toelichtingsvergadering werden uitgenodigd en op de hoogte gebracht van de intenties van de overheid voor het plangebied (pag. 16).

Daar waar de verzoekers zelf stellen dat de percelen 158P, 169G, 170C, 171C en 174E aangewend worden voor “de continue begrazing” door de paarden van de paardenfokkerij/houderij, kunnen zij niet gevolgd worden in hun stelling dat de aanduiding “grasland” op de voormelde kaart 2 en “graasweiden” in de toelichtingsnota een onvolledige voorstelling zou zijn van de bestaande feitelijke toestand van deze percelen zoals vereist door artikel 2.2.2, § 1, 3°, VCRO. Deze specifieke aanduiding geeft immers de bestemming in feite van deze en ook de andere percelen in het plangebied weer.

Daargelaten de vaststelling dat de derde verzoekster een gebruiksovereenkomst voor de percelen 158P, 169G, 170C, 171C en 174E niet met de tweede verzoekster maar met de eerste verzoeker heeft gesloten, dient nog te worden toegevoegd dat ook uit de bespreking door de Gecoro van het advies van de provincie en het bezwaarschrift van de eerste en de tweede verzoeker

blijkt dat de plannende overheid kennis had bij de planopmaak van de functie van de desbetreffende percelen als “weidelanden”. De Gecoro weerlegt immers het specifieke bezwaar dat het RUP “de doodsteek betekent” van de “paardenfokkerij” door te wijzen op “de agrarische voorbestemming die voldoende termijn moet scheppen voor een herlo[k]alisatie, indien deze noodzakelijk zou zijn”. Zij doet dit met de wetenschap dat “de vergunde gebouwen van stal Hofmans [...] zich [situeren] buiten het plangebied”.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekers niet aantonen dat de bestaande feitelijke toestand van de bedoelde percelen op een onzorgvuldige wijze is aangeduid waardoor de bevoegde overheid met onvoldoende feitelijke kennis het bestreden RUP heeft aangenomen.

7. Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

Tweede onderdeel

8. De verzoekers leggen de regularisatievergunning voor die door de deputatie van de provincieraad van Antwerpen op 29 mei 2008 aan de tweede verzoekster werd verleend voor “2 bijkomende stallen die werden aangebouwd tegen de bestaande vergunde loopstal annex opslagruimte: één achteraan met 10 paardenboxen en berging (4m70 x 32m91) en één vooraan met 6 stallen en 2 bergingen (12m32 x 11m33)” op het perceel 159S.

Uit de gegevens van het dossier blijkt bovendien dat aan de tweede verzoekster door de eerste verwerende partij op 29 januari 2007 een milieuvergunning werd verleend voor “het in bedrijf houden en veranderen door wijziging van een bestaande in 2^{de} klasse ingedeelde inrichting, zijnde een manege” op het perceel 159S, bestaande uit de rubrieken 3.6.2.1° (afvalwaterzuiveringsinstallaties), 9.4.3.c)1° (stallen voor inheemse grote zoogdieren, inzonderheid paarden, in een agrarisch gebied) meer bepaald 24 paarden, en 32.4 (rijscholen, inrichtingen voor ruiters-, draf-, ren- en mensport, inrichtingen voor verhuur en africhting van paarden).

9. Uit de in de bespreking van het eerste middelonderdeel aangehaalde toelichtingsnota bij het RUP blijkt dat de plannende overheid het bedoelde perceel 159S niet in het plangebied heeft opgenomen omdat “de stallen in 2008 als paardenhouderij-manege” werden vergund. Daaraan moet worden toegevoegd dat uit de bespreking door de Gecoro van het advies van de provincie en het bezwaarschrift van de eerste en tweede verzoeker is gebleken dat de plannende overheid kennis had bij de planopmaak van de functie van de percelen 158P, 169G, 170C, 171C en 174E als “weidelanden”.

10. De verzoekers kunnen in die omstandigheden niet worden gevolgd dat de plannende overheid het RUP onzorgvuldig en/of met schending van artikel 1.1.4 VCRO heeft opgemaakt door het perceel 159S waarop de voormelde vergunningen betrekking hebben buiten het plangebied te hebben gehouden en de onbebouwde percelen 158P, 169G, 170C, 171C en 174E waarop de voormelde vergunningen geen betrekking hebben in het plangebied te hebben opgenomen.

Vermits de exploitatie van de hinderlijke inrichting klasse 2 van de tweede verzoekster enkel betrekking heeft op het perceel 159S waarop de vergunde stallen en bergingen werden opgericht, kon de Gecoro redelijkerwijze veronderstellen dat de vergunde exploitatieactiviteit van de tweede verzoekster zich situeert op het buiten het plangebied gehouden perceel 159S en dat deze zich niet noodzakelijk uitstrekt tot de percelen 158P, 169G, 170C, 171C en 174E. Indien dat wel het geval zou zijn, zoals de verzoekers beweren maar gelet op de vergunde toestand van de paardenfokkerij/houderij van de tweede verzoekster niet bewijzen, wees de Gecoro erop dat een voldoende termijn van 14 jaar is bepaald voor een herlokalisatie.

De verzoekers kunnen niet gevolgd worden waar zij beweren dat de stal Hofmans zoals vergund door het RUP na de voorziene overgangsperiode niet verder zou kunnen blijven bestaan. Het voortbestaan ervan werd door de eerste verwerende partij aan de hand van de vergunde toestand van de tweede verzoekster verzekerd door het perceel 159S waarop de vergunningen

betrekking hebben uit het plangebied te lichten, wetende dat de onbebouwde percelen 158P, 169G, 170C, 171C en 174E waarop de voormelde vergunningen geen betrekking hebben als “weidelanden” gebruikt worden. Anders dan de verzoekers dat zien is het criterium van de uitgestrektheid van de verleende vergunningen wel pertinent. De verzoekers gaan er immers onterecht aan voorbij dat de activiteiten in het kader van de aan de tweede verzoekster verleende milieuvergunning beperkt zijn tot het perceel 159S dat buiten het plangebied werd gehouden.

11. Het tweede middelonderdeel is ongegrond.

12. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 525 euro, elk voor een derde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van dertien januari 2015, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Johan Lust