

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0469
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0874-A

Verzoekende partijen 1. de heer **Geert DEZITTER**
 2. mevrouw **Nathalie DEVOS**

vertegenwoordigd door advocaat Ignace LAUWAGIE met
woonplaatskeuze op het kantoor te 8370 Blankenberge, Koning Albert
I-laan 80/bus 2

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 21 augustus 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Ivan VANQUAETHEM tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide van 22 maart 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een schuur en omgevingsaanleg voor paardenfokkerij op een perceel gelegen te 8600 Nieuwkapelle (Diksmuide), Oude Zeedijk 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie A, nummer 0451F.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

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

Advocaat Ignace LAUWAGIE voert het woord voor de verzoekende partijen. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

1.

De verzoekende partijen dienen op 7 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “regulariseren van een schuur en omgevingsaanleg voor paardenfokkerij” op de percelen gelegen te 8600 Nieuwkapelle (Diksmuide), Oude Zeedijk 2.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Diksmuide-Torhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 februari 1979 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 december 2016 tot en met 17 januari 2017, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 20 januari 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partijen. Het college beslist:

“ ...

2.4 Beoordeling bezwaren

(...)

- *Bezwaar 1 haalt aan dat verschillende constructies illegaal en zonevreemd zijn. Hiervoor wordt verwezen naar de weigering in beroep van de vorige regularisatieaanvraag.*
 - *Aangezien de paardenhouderij ondertussen verder is geëvolueerd, wordt de paardenhouderij nu als een volwaardig landbouwbedrijf beschouwd. Door de gewijzigde wettelijke context van de site (landbouwbedrijf) zijn de aangehaalde argumenten niet langer relevant.*
 - *Conclusie: ongegrond*

(...)

2.5. Beoordeling goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de paardenhouderij/-fokkerij erkend wordt als een volwaardig landbouwbedrijf;

Overwegende dat op het erf een erfdienstbaarheid rust ten behoeve van de landbouwer-eigenaar van de zuidelijk gelegen weiden;

Overwegende dat over deze erfdienstbaarheid onduidelijkheid bestaat over de exacte ligging van de doorgang en deze discussie voor de rechtbank moet worden uitgeklaard;

Alle ingrepen, onderwerp van voorliggende aanvraag, zijn regularisaties van eerder doorgevoerde werken;

Overwegende dat alle werken werden uitgevoerd in organische materialen en in neutrale kleuren;

Overwegende dat de site één samenhangend geheel vormt en dat alle ingrepen gerealiseerd werden in functie van de paardenhouderij;

Gelet op het advies van het Polder Noordwatering Veurne;

Overwegende dat het aangevraagde voldoet aan de bepalingen omtrent de 5m-brede onderhoudsstrook langs de waterloop.

(...)

Besluit: voorwaardelijk gunstig advies

Voorwaarden:

- De werken uit te voeren conform het plan van Logica-architectuur dd. 04.11.2016.
 - Voorzien in een nuttige waterbuffering van 330 m³/ha verharde of bebouwde oppervlakte met een vertraagde afvoer van 10l/s/ha naar het oppervlakte waternet.
 - Bij stopzetting van de paardenhouderij moet de zandpiste verwijderd worden en moet het terrein in zijn oorspronkelijke staat hersteld worden.
 - Alle poorten moeten open constructies zijn.
- ...

Tegen deze beslissing tekent de heer Ivan VANQUAETHEM op 4 mei 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 juni 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 4 juli 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 juli 2017 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

In de verweernota van aanvrager wordt de ontvankelijkheid van het beroep betwist omdat volgens aanvrager geen hinder wordt aangetoond en enkel beroep ingesteld wordt omwille van de betwiste erfdienstbaarheid van doorgang. De raadsman van beroeper wijst er op dat het op het plan als verlegd aangeduide recht van doorgang nog niet definitief is. Binnenkort komt de betwisting voor het Vrederecht.

Voor de beoordeling van de ontvankelijkheid van het beroep kan verwezen worden naar hetgeen in het vorige dossier overwogen werd :

“Aanvrager wijst dat het ingestelde administratief beroep dient te worden afgewezen bij gebrek aan belang in hoofde van beroepsindiener. In het bijzonder wordt gewezen dat beroepsindiener geen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

In het beroepschrift wijst beroepsindiener dat de vergunde handelingen hem belemmeren om zijn recht van doorgang met landbouwvoertuigen over het desbetreffend perceel uit te oefenen richting zijn meer zuidelijk gelegen weiland.

Aanvrager wijst echter dat de bestreden beslissing geen enkele invloed heeft op de erfdienstbaarheid van doorgang en dat bijgevolg de beroepsindiener uit de bestreden beslissing noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks hinder of nadeel kan ondervinden. Hierbij wijst aanvrager op de procedure welke hangende is voor de Vrederechter van het kanton Diksmuide, waarbij de beroepsindiener tevens een recht van doorgang vordert over de hofstede van aanvrager. Door de vrederechter werd een plaatsbezoek en een expertiseonderzoek bevolen. Uit de resultaten van het plaatsbezoek en de expertise meent aanvrager dan ook te concluderen dat beroepsindiener geen belang kan hebben bij een eventuele inwilliging van het bouwberoep. Tevens wijst aanvrager dat het perceel waarvoor men de toegang claimt, thans wordt gebruikt door derden die tevens eigenaar zijn van aanpalende percelen, waarover toegang wordt genomen.

Overeenkomstig artikel 4.7.21 §2 VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kan

ondervinden ingevolge de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen, beroep instellen bij de deputatie.

Hierbij dient de beroepsindiener haar persoonlijk, direct en actueel belang aan te tonen en dit aan de hand van voldoende waarschijnlijk gemaakte hinder en nadelen, waarbij het causaal verband met de bestreden beslissing op het eerste zicht niet betwistbaar is. (RVVb, 26 april 2011, nr. A/2011/0052) Het louter nabuurschap op zich volstaat niet om te doen besluiten dat er sprake is van een rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel. (RVVb, 26 april 2011, nr. A/2011/0052)

In het beroepschrift wordt duidelijk de opgeworpen hinder aangehaald, met name een beperking van het recht van doorgang. Uit de repliek van de aanvrager blijkt bovendien dat het recht van doorgang het voorwerp uitmaakt van een burgerrechtelijke betwisting voor de vrederechter. In die omstandigheden moet redelijkerwijs worden besloten dat de opgeworpen belemmering van het recht van doorgang ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing niet als onaannemelijk kan worden aanzien. Aanvrager mag dan wel wijzen op een plaatsbezoek en op een deskundigenverslag teneinde de omvang van de erfdienstbaarheid te minimaliseren. Deze proceshandelingen hebben tot op heden nog niet geleid tot een definitieve uitspraak van de vrederechter over het voorwerp en de omvang van het burgerrechtelijk geschil. Dit blijkt duidelijk uit het aangehaalde vonnis van 26 oktober 2015 waar de vrederechter heeft beslist om een plaatsbezoek te houden in aanwezigheid van de deskundige. Het bewijs als zou het ingesloten perceel thans worden gebruikt door derden en niet door beroepsindiener, overtuigt geenszins om hieruit te concluderen dat aanvrager zijn ingesloten perceel niet meer gebruikt. De procedure voor de vrederechter lijkt eerder het tegendeel aan te tonen. In die omstandigheden kan men het ingestelde beroep niet zomaar afwijzen wegens afwezigheid van belang in hoofde van beroepsindiener.”

Net als in het vorige dossier kan besloten worden dat het beroep ontvankelijk is. Op de hoorzitting wijst aanvrager op recente rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. (RVVb, 27 september 2016, nr. RVVb/A/1617/0098) Het geciteerde arrest haalt enkel aan dat de vergunningverlenende overheid als orgaan van actief bestuur geen standpunt mag innemen over burgerlijke geschillen. In casu wordt hier geen inhoudelijke uitspraak gedaan over een burgerlijk geschil, maar wordt enkel nagegaan of de door de beroepsindiener ingeroepen hinder of nadeel al dan niet aannemelijk is om te kunnen bepalen of men al dan niet belang heeft om op ontvankelijke wijze beroep aan te tekenen. De exceptie van onontvankelijkheid wordt dan ook verworpen.

*De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het **gewestplan**. De aanvraag betreft het houden van paarden. De discussie in het dossier is of de voorliggende aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming of niet.*

Bij het vorige dossier werd geoordeeld dat het om hobbylandbouw gaat en dat de aanvraag moest getoetst worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies (art. 4.4.10 tem 4.4.23 VCRO).

*Volgens het advies van afdeling **Duurzame Landbouwontwikkeling** zijn er in de databank voor paardachtigen 15 paarden op naam van de aanvrager teruggevonden. Volgens inlichtingen die aanvrager verstrekke aan afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling zijn er momenteel 6 fokmerries waarvan er 5 drachtig zijn. De andere dieren zouden gestald zijn en opgekweekt worden op andere locaties. Volgens afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling kan de site aanzien worden als een ‘professioneel landbouwbedrijf in opbouw’.*

In het vorige dossier ging afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling uit van een zonevreemde aanvraag in het kader van hobbylandbouw.

*Samen met de PSA moet worden besloten dat de aanvraag **weinig duidelijkheid** biedt. Bij het beroepschrift worden stukken gestoken die aangeven dat er paarden verkocht worden via een Frans bedrijf en dat er jonge paarden opgefokt worden in Nederland, België of Frankrijk. Het bedrijf zelf lijkt eerder klein in oppervlakte. De aanwezige staloppervlakte is niet zo groot. Ook is geen duidelijkheid over de weiden die in eigendom zijn. De vraag kan dan ook gesteld worden of de plaats van de aanvraag kan uitgroeien tot een volwaardige paardenfokkerij. Het is onduidelijk hoe de aanvrager de evolutie van het bedrijf ziet. Op vandaag zijn er volgens afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling maar 6 merries ter plaatse zodat moeilijk kan gesproken worden van een volwaardige paardenfokkerij.*

Op de hoorzitting wijst aanvrager dat de effectieve leefbaarheid van een paardenhouderij moeilijk te bepalen is, gelet op de grote variatie in de waarde van de paarden. Hierbij wordt gewezen dat de waarde van een kleine gezelschapsspony beduidend minder zal zijn dan de waarde van een succesvol internationaal sportpaard. Er wordt dan ook gewezen dat de PSA - in tegenstelling tot de afdeling duurzame landbouwwontwikkeling – geen rekening heeft gehouden met het feit dat de gekweekte paarden van een bijzonder en uitzonderlijk ras zijn, waarvan de waarde gevoelig hoger ligt dan in de doorsnee paardenfokkerijen. Beroepsindieners besluit dan ook dat de zes merries meer waard zijn dan, zeg maar, 30 “gewone” paarden.

Uit de adviesverlening van duurzame landbouwwontwikkeling kan geenszins worden afgeleid dat rekening werd gehouden met de venale waarde van de 6 paarden. Bovendien kan aan de hand van de door de aanvrager verstrekte gegevens helemaal niet worden besloten dat de paarden in kwestie daadwerkelijk van een “uitzonderlijk ras zijn, waarvan de waarde gevoelig hoger ligt dan de andere paarden”. De deputatie sluit zich dan ook aan bij de PSA wanneer wordt gewezen dat er moeilijk kan worden gesproken van een volwaardige paardenfokkerij.

Daarnaast moet samen met de PSA worden gewezen dat dat aanvrager op dezelfde locatie een ander hoofdberoep heeft. Aanvrager runt namelijk een bedrijf gespecialiseerd in metaalbewerking. De vraag kan gesteld worden of het een hobby dan wel een volwaardige beroepsactiviteit is en of het bedrijf leefbaar is als er maar 6 fokpaarden aanwezig zijn en als de veulens doorgaans op een andere plaats groot gebracht worden. Het argument op de hoorzitting dat aanvrager eveneens een volwaardige inschrijving heeft in de KBO als paardenfokkerij, overtuigt geenszins om te bepalen dat de activiteiten van aanvrager op de site daadwerkelijk als zone-eigen kunnen worden beschouwd. Immers kan niet worden ontkend dat op de bouwplaats ook metaalbewerking wordt uitgeoefend, een activiteit die op het eerste gezicht niet als agrarisch of para-agrarisch kan worden gecatalogeerd. Minstens blijkt het tegendeel niet uit het administratief dossier.

Er kunnen dan ook ernstige vragen gesteld worden bij de overweging dat het bedrijf een professioneel landbouwbedrijf is. Er worden geen paarden van anderen gestald en er worden naar verluidt geen paardrijlessen gegeven. Dit betekent echter nog niet dat in casu het fokken hier als een volwaardige professionele activiteit kan aanzien worden.

Bijgevolg moet de aanvraag op basis van de zonevreemde basisrechten beoordeeld worden.

*De aanvraag betreft een **regularisatie**. Het plan bevat een inplanting en een grondplan vorige toestand en inplanting en grondplan huidige toestand. Het is van belang dat er een onderscheid gemaakt wordt tussen enerzijds wat bestaand is, wat vergund is en voor welke werken een vergunning aangevraagd wordt. Al deze zaken moeten correct aangegeven*

zijn op het plan. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (Van der Mijnsbrugge)).

Op het plan vorige toestand worden houten afsluitingen, verhardingen in candela-blokjes en een betonverharding aangeduid terwijl uit het vorige dossier (2015/301) blijkt dat deze handelingen zonder vergunning werden uitgevoerd en geregulariseerd moesten worden.

Het besluit inzake dossiersamenstelling (BVR dd. 28.05.2004) stelt duidelijk in art. 16, 3°, e, 6° dat op de plannen van de werken moet vermeld worden welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

De voorliggende plannen geven onvoldoende duidelijkheid over welke werken reeds vergund zijn en welke werken er zonder vergunning uitgevoerd werden.

Aangezien het voor de beoordeling van de handelingen op basis van de zonevreemde basisrechten zeer belangrijk is om te weten wat bestaand en vergund is kan de aanvraag niet getoetst worden aan de zonevreemde regelgeving.

Op basis van de voorliggende plannen moet toch ook gewezen worden op volgende zaken zoals deze ook al aangehaald werden in het vorige dossier.

“Er bestaat geen vergunningsgrond voor het plaatsen van afsluitingen of poorten. Wel zijn een aantal zaken vrijgesteld van vergunning. Gesloten afsluitingen met een hoogte van meer dan 1 m zijn echter niet vrijgesteld van vergunning en er bestaat ook geen vergunningsbasis voor. Zonevreemde constructies kunnen immers niet uitgebreid worden. De grote schuifpoort komt bijgevolg niet in aanmerking voor vergunning.

Er is geen vergunningsgrond voor het aanleggen van een piste in functie van hobbylandbouw. Los van het feit of de piste al dan niet aanwezig was bij de aankoop van de woning met loods, kan niet aangetoond worden dat daar ooit een piste vergund werd. Aangezien de aanvrager geen professionele landbouwactiviteit uitoefent, is de piste te beschouwen als een zonevreemde constructie. Er bestaat geen vergunningsbasis voor het wijzigen van het gebruik van de grond van grasland naar zandoppervlakte in functie van recreatieve doeleinden.

De loods kan verbouwd worden of eventueel deels herbouwd binnen het bestaand, vergund volume. Zonder duidelijkheid over de bestaande toestand kan niet nagegaan worden of het nieuwe volume niet groter is dan het bestaand, vergunde volume. Hierop wordt ook gewezen in het beroepschrift. Bovendien kan erop gewezen worden dat een gedeelte van de bestaande bebouwing ingestort was volgens het plan en dus als verkrot moet beschouwd worden en bijgevolg niet als bestaand, vergund en niet-verkrot volume kan aanzien worden.

(...)

Er wordt een regularisatie gevraagd van heel wat verhardingen. Volgens de berekeningen van de gemeente gaat het om 100 m² betonverharding voor de poort, 250 m² candelabokjes (onder meer tussen de woning en de loods) en 25 m² terras bij de woning. Dergelijke omvangrijke verharding valt buiten de van vergunning vrijgestelde werken. Het gaat immers om veel meer dan 80 m² en het kan niet aanzien worden als strikt noodzakelijke toegang. Met de beroeper moet vastgesteld worden dat de verhardingen niet volledig ressorteren onder het vrijstellingsbesluit. Hieruit blijkt dat op basis van de gekende gegevens op vandaag zo goed als niets van het aangevraagde in aanmerking komt voor regularisatie.”

Al deze overwegingen samen doen besluiten dat er geen juridische basis is om de vergunning te verlenen.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gezien de hoger vermelde legaliteitsbelemmeringen is een beoordeling inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening irrelevant.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het regulariseren van afsluitingen en poorten, het inrichten van een paardenpiste, het verbouwen en herbouwen van een loods en het uitvoeren van verhardingen bij een woning met loods in landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat de aanvraag niet zone-eigen kan worden gecatalogeerd; dat de aanvraag ook niet kan vergund worden op basis van de basisrechten voor zone-vreemde constructies; dat bijgevolg een legaliteitsbelemmering bestaat om een stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen;

...

Dit is de bestreden beslissing.

2.

Na de weigering van de bestreden vergunning doet de vrederechter te Diksmuide op 25 september 2017 uitspraak over het geschil tussen de verzoekende partijen en de beroepsindiener over de erfdienstbaarheid van doorgang voor landbouwvoertuigen op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

De vrederechter oordeelt dat de beroepsindiener gerechtigd is om de hem toegekende uitweg te gebruiken via de westzijde van de stallingen van de verzoekende partijen en niet rechtdoor via het erf van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen moeten op hun kosten de uitweg aanpassen volgens het voorstel geformuleerd door de deskundige.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 4.7.21, §2, 2° en 4.2.22, §1 VCRO, het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij het administratief beroep van de heer Ivan VANQUAETHEM (hierna: de beroepsindiener) onterecht ontvankelijk heeft verklaard. Zij wijzen erop dat de beroepsindiener zijn belang uitsluitend steunt op de bescherming van zijn recht van doorgang over het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. De verzoekende partijen verwijzen naar het zakelijk karakter van stedenbouwkundige vergunningen en stellen dat betwistingen inzake erfdienstbaarheden overeenkomstig artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoren.

Aangezien de verwerende partij niet kan oordelen over subjectieve rechten, kan zij ook niet rechtsgeldig gevat worden wanneer het administratief beroep uitsluitend gebaseerd is op een subjectief burgerlijk recht. Het vereiste belang moet immers betrekking hebben op een materie waarvoor de verwerende partij als vergunningverlenende overheid bevoegd is. De verwerende partij kon dan ook niet overwegen dat de beroepsindiener mogelijks een louter burgerlijk belang heeft, met name de handhaving van een erfdienstbaarheid, om daaruit te besluiten dat hij beschikt over het vereiste belang.

2.

De verwerende partij citeert haar beoordeling inzake de ontvankelijkheid van het administratief beroep. Zij stelt dat de beperking van het recht van doorgang ingevolge de realisatie van de bestreden vergunning duidelijk is aangevoerd als hinder en dat de omstandigheid dat dit tevens het voorwerp uitmaakt van een burgerlijk geschil niet betekent dat er bij de beoordeling van de ontvankelijkheid steeds geoordeeld dient te worden of de beweerde hinder en nadelen aannemelijk worden gemaakt.

De verwerende partij wijst erop dat deze hinder of nadelen niet onomstotelijk moeten vaststaan maar dat het volstaat dat de beroepsindiener aantoont hinder of nadelen te kunnen ondervinden. Ook impliceert het in aanmerking nemen van het belang geenszins dat hiermee uitspraak gedaan wordt over de grond van het burgerlijk geschil, aangezien beide zaken volledig van elkaar te onderscheiden zijn.

3.

De verzoekende partijen benadrukken in hun wederantwoordnota dat de verwerende partij uit het oog verliest dat de beroepsindiener zich uitsluitend beroept op een burgerlijk belang en dat zijn betoog geen argumenten met betrekking tot de ruimtelijke ordening bevat. Het gegeven dat de beroepsindiener geen beroep heeft ingesteld tegen het vonnis van de vrederechter van 25 september 2017 en evenmin tussenkomt in de procedure voor de Raad, tonen aan dat de beroepsindiener een louter burgerlijk en privaat belang nastreeft, zodat de verwerende partij het administratief beroep onontvankelijk had moeten verklaren.

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing heeft de verwerende partij het administratief beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide van 22 maart 2017 ontvankelijk verklaard.

Uit artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO volgt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden, administratief beroep kan instellen tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Met artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO heeft de decreetgever een effectief recht op toegang tot de administratieve beroepsprocedure aan derdebelanghebbenden willen waarborgen. Die bepaling mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast. Het volstaat dat de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschreven wordt en dat er aannemelijk gemaakt wordt dat die hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, het gevolg kunnen zijn van de in eerste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing. Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO vereist niet dat een derde effectief hinder of nadelen ondervindt. Het risico op het ondergaan van hinder of nadelen als gevolg van de vergunningsbeslissing volstaat.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide heeft op 22 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van een schuur en omgevingsaanleg voor een paardenfokkerij.

De beroepsindiener steunt zijn belang op het feit dat zijn recht van doorgang voor landbouwvoertuigen over het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt verhinderd. Het belang bij het administratief beroep wordt als volgt omschreven:

“ ...

Beroepsindiener heeft tevens belang bij huidig beroep, gezien hij overeenkomstig artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO als natuurlijke persoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De handelingen die het voorwerp vormen van de bouwaanvraag en werden vergund, belemmeren hem immers om zijn recht van doorgang met landbouwvoertuigen over het betreffende perceel uit te oefenen, richting zijn meer zuidelijk gelegen weiland. Tot op heden werd dit recht van doorgang nog niet verlegd zoals in de nota en op de plannen van de aanvraag wordt aangegeven. Er is hierover nog geen gerechtelijke uitspraak.

In dit kader kan worden verwezen naar het ontvankelijk bezwaarschrift dat beroepsindiener tijdens het openbaar onderzoek heeft ingediend.

Daarenboven werd zijn belang eerder erkend door de Deputatie in het kader van administratief beroep tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Diksmuide van 22 juli 2015 tegen een stedenbouwkundige vergunning met hetzelfde voorwerp.

...”

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen tijdens de administratieve beroepsprocedure een verweernota hebben ingediend waarin zij de ontvankelijkheid van het administratief beroep hebben betwist wegens gebrek aan belang. Zij duiden erop dat het administratief beroep enkel is ingesteld omwille van een betwisting omtrent een privaatrechtelijke erfdiensbaarheid van doorgang, terwijl een burgerrechtelijke betwisting nooit het belang van de beroepsindiener kan staven. Deze problematiek kan en mag immers niet worden betrokken bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

De verwerende partij besluit dat het administratief beroep ontvankelijk is. Zij verwijst naar haar beoordeling in een voorgaand dossier waarin zij het belang van de beroepsindiener bij het administratief beroep heeft aanvaard. De verwerende partij overweegt dat de door de beroepsindiener aangevoerde hinder bestaat uit een beperking van zijn recht van doorgang en dat dit recht van doorgang het voorwerp uitmaakt van een burgerrechtelijke betwisting voor de vrederechter, zodat de belemmering van het recht van doorgang niet als onaannemelijk voorkomt. De verwerende partij stelt dat zij geen inhoudelijke uitspraak doet over een burgerlijk geschil en enkel nagaat of de door de beroepsindiener opgeworpen hinder en nadelen al dan niet aannemelijk worden gemaakt om te kunnen bepalen of de beroepsindiener al dan niet belang heeft om op ontvankelijke wijze administratief beroep in te stellen.

4.

Samen met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat de door de beroepsindiener ingeroepen hinder en nadelen uitsluitend bestaan uit het belemmeren van zijn recht van doorgang voor landbouwvoertuigen over het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Hierbij moet evenwel worden gewezen op artikel 4.2.22, §1 VCRO dat bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zoals blijkt uit de tekst van dit artikel worden stedenbouwkundige

vergunningen onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten verleend. Het komt de verwerende partij, wanneer zij over een bouwaanvraag uitspraak doet, dan ook niet toe op te treden als rechter om vast te stellen of de subjectieve rechten van derden al dan niet worden miskend, maar wel als bestuursorgaan om te beslissen, door het verlenen of het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning, of een bepaalde aanvraag al dan niet verenigbaar is met de belangen waarvan de zorg haar door de decreetgever is opgedragen.

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. De verwerende partij is bijgevolg evenmin bevoegd om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten, die door de bestreden beslissing zouden zijn aangetast. In die zin kon de beroepsindiener niet volstaan met de loutere verwijzing naar de belemmering van zijn recht van doorgang, hetgeen een zuiver burgerrechtelijke aangelegenheid betreft, teneinde zijn belang bij het administratief beroep te onderbouwen.

Deze vaststelling geldt des te meer nu het recht van doorgang waarop de beroepsindiener zich in zijn beroepschrift heeft gesteund, door de bevoegde burgerlijke rechter niet wordt gehonoreerd. De vrederechter van het kanton Diksmuide heeft met name bij vonnis van 25 september 2017 geoordeeld dat de beroepsindiener gerechtigd is de hem toekende uitweg te gebruiken via de westzijde van de stallingen van de verzoekende partijen en niet rechtdoor via het erf van de verzoekende partijen. De door de beroepsindiener aangevoerde hinder en nadelen zullen zich bijgevolg niet realiseren, nu deze niet (langer) beschikt over een recht van doorgang pal door het erf van de verzoekende partijen.

5.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

Aangezien uit de beoordeling van het eerste middel blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing het administratief beroep ten onrechte ontvankelijk heeft verklaard, zijn het tweede, derde en vierde middel inzake de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag door de verwerende partij, en aldus inzake de gegrondheid van het administratief beroep, van ondergeschikte orde. De beoordeling en het desgevallend gegrond bevinden van deze middelen, kan dan ook niet tot een ruimere vernietiging leiden.

VI. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

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

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

Gelet op de onder titel V gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partijen. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 juli 2017, waarbij aan de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van een schuur en omgevingsaanleg voor paardenfokkerij op een perceel gelegen te 8600 Nieuwkapelle (Diksmuide), Oude Zeedijk 2 en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie A, nummer 0451F.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer Ivan VANQUAETHEN en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 januari 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT