

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0169 van 24 maart 2015
in de zaak 1314/0105/A/4/0097

In zake:

1. de heer **Paul DE SMEDT**
2. mevrouw **Marie-Josée VONCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk DE MEERLEER
kantoor houdende te 9300 Aalst, Sylvain Vanderguchtlaan 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer **André PIETERS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 11 oktober 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 14 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke van 12 januari 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van een tuinmuur, voor een gevelwijziging en instandhoudingswerken aan een bestaande loods en voor de wijziging van de verharding van de oprit naar de loods.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Lebbeke, Kruisstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummers 0326S, 0328H en 0332H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 januari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk DE MEERLEER die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de tussenkomenende partij zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer André PIETERS verzoekt met een aangetekende brief van 24 december 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 25 maart 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

1.

Op 19 april 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een oude kippenstal en open loods en voor het bouwen van een nieuwe loods op percelen gelegen te Lebbeke, Kruisstraat 22. Er wordt daarbij als voorwaarde opgelegd:

“Het gedeelte dat behouden blijft in de strook van 5 meter vanaf perceel 329h kan niet herbouwd worden. Het maakt geen deel uit van de vergunning. Op termijn moet hier een bouwvrije strook van 5 meter komen. In dit gedeelte worden op termijn geen stedenbouwkundige vergunningen verleend.”

Op 6 mei 2010 verleent hetzelfde college vervolgens een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een terrein. Lot 1 van deze verkaveling is bestemd voor een woning in open bebouwing met behoud van de hiervoor vermelde nieuwe loods.

2.

Op 12 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van een tuinmuur, voor een gevelwijziging en instandhoudingswerken aan een bestaande loods, de hiervoor vermelde, en voor de wijziging van de verharding van de oprit naar de loods.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Dendermonde', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn tevens gelegen binnen de omschrijving van de hiervoor vermelde verkavelingsvergunning verleend op 6 mei 2010.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 oktober 2011 tot en met 29 november 2011, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke verleent op 12 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

2. Openbaar onderzoek

...

Evaluatie bezwaren

Dit bezwaarschrift handelt over:

1. De aanvraag gaat over een regularisatie bij stedenbouwkundige aanvraag gelet de werken voor een deel reeds werden uitgevoerd.

[DEELS GEGROND]

Op het aanvraagformulier staat afgevinkt dat de werken reeds zijn aangevat. De omschrijving van de aanvraag luidt echter als volgt: “het plaatsen van een tuinmuur, aanvraag van een gevelwijziging en instandhoudingswerken bestaande loods met wijziging van opritverharding van beton naar kasteel bestrating.”

De aanvraag wordt weliswaar behandeld als een regularisatieaanvraag en niet als een nieuwbouw (zie 1.4 Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen VCO: art. 4.2.24. §)

2. De aan de gang zijnde werken werden stilgelegd doch de heer en mevrouw De Smedt-Vonck stellen vast dat ondanks het stilleggen van de werken en de opmaak van P.V. de werken worden verdergezet.

[ONGEGROND]

Na het verkrijgen van een stakingsbevel dienen de werken inderdaad te worden stopgezet. Een uitzondering hierop is wanneer men bepaalde werken uitvoert om de veiligheid te garanderen. Hiervoor dient men een toelating te hebben verkregen van de stedenbouwkundige inspecteur.

Het is voor de dienst stedenbouw onmogelijk te oordelen op basis van bovenvermeld bezwaar welke werken/handelingen men bedoelt. Het is niet af te leiden of deze werken al dan niet vergunningsplichtig zijn en aan welk bouwwerk deze handelingen al dan niet plaatsvinden.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur gaf de toelating om volgende maatregelen te nemen:

De vergunde loods mag wind- en waterdicht gemaakt worden. De spouwen van de muren mogen afgedekt worden om schade te voorkomen. Het gedeelte links vooraan waar de tellers staan mag voorlopig afgedekt worden.

3. De omschrijving van de werken is duidelijk verkeerd. Waar er wordt gesteld dat het om instandhoudingswerken gaat van de bestaande loods, moet worden vastgesteld dat het gaat om nieuwbouwwerken na slopen van een gedeelte van de bestaande loods.

[DEELS GEGROND]

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hanteert de volgende definities:

- onderhoudswerken: werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.*
- verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden*

Daar het bestaande dakgebinte wordt vervangen is hier sprake van stabiliteitswerken en kunnen de werken niet worden omschreven als instandhoudingswerken.

Wel merken we op dat het hier geen nieuwbouw of uitbreiding betreft, daar tenminste zestig procent van de buitenmuren worden behouden (definitie verbouwing, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Minstens 60% van de bestaande muren blijft men behouden, men plaatst een nieuwe muur langs de binnenzijde van de bestaande muren.

*4. Waar de verkavelingsvergunning welke werd goedgekeurd op 06.05.2010 en afgeleverd aan ... duidelijk spreekt over "te behouden loods" stellen de heer en mevrouw De Smedt-Vonck vast dat de loods op heden niet wordt behouden doch gedeeltelijk afgebroken en opnieuw wordt opgericht. Op dat ogenblik dient te worden verwezen naar de stedenbouwkundige vergunning d.d. 19.04.2007 afgeleverd aan ... waarbij een voorwaardelijk goedkeuring wordt afgeleverd voor het bouwen van een loods doch waar Uitdrukkelijk staat vermeld als voorwaarde **"een bouwvrije strook van 5m dient ten overstaan van de heer en mevrouw De Smedt-Vonck te worden gerespecteerd"**.*

*Duidelijker is nog **"het gedeelte dat behouden blijft in de strook van 5 meter vanaf perceel 329h kan niet herbouwd worden. Het maakt geen deel uit van de vergunning. Op termijn moet hier een bouwvrije strook van 5 meter komen. In dit gedeelte worden op termijn geen stedenbouwkundige vergunningen verleend."**.*

Duidelijker kan niet. Het gedeelte van de nieuwbouw ter uitbreiding van de loods in de bouwvrije strook kan als dusdanig niet worden opgericht en de reeds opgerichte structuur dient te worden afgebroken. De heer en mevrouw De Smedt-Vonck maken voorbehoud voor welkdanige procedure indien nodig via de bouwinspectie Vlaanderen.

[ONGEGROND]

Zoals u in bovenvermeld bezwaar (punt 3 kunt lezen) is er geen sprake van een nieuwbouw of een herbouw, maar van een verbouwing van de bestaande loods, daar men minstens 60% van de buitenste muren behoudt. De bestaande loods blijft op deze wijze behouden, met als gevolg dat de aanvrager in overeenstemming is met de voorschriften opgenomen in de verkaveling met refnr. V1298 (Ruimtelijke Ordening 500.42011/1237.1) d.d. 05/05/2010: "te behouden gebouw".

Daarnaast is het zo dat de verkavelingsvergunning de meest recente stedenbouwkundige vergunning is en daardoor de hoogste draagkracht heeft. Bovendien verfijnt een verkavelingsvergunning het gekende gewestplan. Bij het toekennen van de bouwvergunning met refnr. B/2006/234 baseerde men zich op het toen van kracht zijnde gewestplan;

De verkavelingsvergunning overstijgt de oudere, toegekende bouwvergunning met refnr. B/2006/234.

5. Tevens wordt er geen bestemming voorzien voor de loods danig dat een onderzoek zich hier opdringt teneinde na te gaan of de bestemming van deze loods in overeenstemming is – van het woongebied met landelijk karakter nl. wonen en agrarische of para-agrarische bedrijvigheid.

[DEELS GEGROND]

Het gebruik van de loods dient in overeenstemming te zijn met het woongebied met landelijk karakter: de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

In geval van deze aanvraag kan de loods worden aangewend voor het stallen van voertuigen en het nodige materiaal.

6. De nieuw opgetrokken muur werd opgericht op de eigendom van de heer en mevrouw De Smedt-Vonck. De heer en mevrouw De Smedt-Vonck vorderen de afbraak van deze muur en opteren voor het plaatsen van een afsluiting paal, staak, draad zoals de afsluiting tussen aanpalende eigendommen normaal moet worden opgericht.

De heer en mevrouw De Smedt-Vonck verwijzen hier naar de openheid van achtertuinen tussen geburen.

[GEGROND]

Hiervoor verwijzen we naar het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot gemene muren.

Indien de bovenvermelde muur zich effectief bevindt op het perceel van de buur of op de perceelsgrens en er is geen akkoord van de eigenaar van het naastliggend perceel kan deze muur niet worden opgetrokken op de voorgestelde plaats. Ingeval de aanvrager toch een muur wenst op te trekken dient hij deze in te planten op eigen terrein.

...

8. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De percelen in de aanvraag zijn gelegen langs een uitgeruste weg, nl. Kruisstraat-Berstraat in een woongebied met landelijk karakter in de kern van de deelgemeente Lebbeke. Het goed is gelegen binnen de omschrijving van een goedgekeurde, niet-vernietvervalende verkaveling met refnr. V1298 (...) d.d. 06/10/2010.

De loods op het lot 1 kon volgens de verkaveling worden behouden, daar deze recent was vergund. De aanvraag betreft het regulariseren van het plaatsen van een tuinmuur, aanvraag van een gevelwijziging, instandhoudingswerken loods, wijziging verharding oprit naar loods. De bedaking van de bestaande loods achteraan op het lot 1 wordt vervangen. De bestaande asbestplaten worden verwijderd en vernieuwd. Er wordt een nieuwe muur in snelbouwsteen opgericht tegen de bestaande gemeenschappelijke muur met een hoogte van +/- 2,5m. Er wordt tevens een nieuwe muur opgericht in snelbouwsteen als afscherming van de bergruimte met een hoogte van +/- 2,5 – 3,7m.

9. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in woongebied met landelijk karakter;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een niet-vernietvervalende verkaveling met refnr. V1298 (Ruimtelijke Ordening 500.42011/1237.1) d.d. 06/05/2011;

Overwegende dat de loods kon worden behouden binnen de verkaveling;

Overwegende dat de aanvrager zich in regel wil stellen;

Overwegende dat de werken van geringe aard zijn;

Overwegende dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt in art. 4.2.24. dat bij de beoordeling van een regularisatieaanvraag de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen worden;

Overwegende dat de bouwaanvraag voldoet aan de beoordelingscriteria (Vlaamse

Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.1) met betrekking op de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en de hinderaspecten;
Overwegende dat de bouwhoogte op de perceelsgrens beperkt blijft;
Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek;
Overwegende dat het openbaar onderzoek één bezwaarschrift teweege bracht;
Overwegende dat het bezwaarschrift deels gegrond is;
Overwegende dat er inderdaad geen sprake is van instandhoudingswerken, daar er werken zijn aan het dakgebinte;
Overwegende dat het een verbouwing betreft en geen uitbreiding of herbouwing;
Overwegende dat minstens 60% van de bestaande buitenmuren worden behouden;
Overwegende dat in een voorgaande bouwvergunning met refnr. B/2006/234 de volgende voorwaarde werd opgelegd: "het gedeelte dat behouden blijft in de strook van 5 meter vanaf perceel 329h kan niet herbouwd worden. Het maakt geen deel uit van de vergunning. Op termijn moet hier een bouwvrije strook van 5 meter komen. in dit gedeelte worden op termijn geen stedenbouwkundige vergunningen verleend."
Overwegende dat er geen vergunning kan worden verleend voor bouw of verbouwingswerken binnen deze 5m strook;
Overwegende dat de loods in de verkavelingsvergunning met refnr. V1298 (Ruimtelijke Ordening 500.42011/1237.1) d.d. 05/05/2010 werd opgenomen als een te behouden gebouw;
Overwegende dat de loods beperkt wordt verbouwd, m.a.w. behouden blijft;
Overwegende dat de verkavelingsvergunning, de meest recente stedenbouwkundige vergunning is en daardoor de hoogste draagkracht heeft;
Overwegende dat de vergunningverlenende overheid de aanvraag toetst aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde verkavelingsplan als meest recente en gedetailleerde plan.
Overwegende dat men zich bij het toekennen van de bouwvergunning met refnr. B/2006/234 baseerde op het gewestplan;
Overwegende dat aan het advies Ruimtelijke Ordening, Afdeling Oost-Vlaanderen voorbijgegaan wordt, daar de voorziene adviestermijn verstreken is;
Overwegende dat concreet kan worden gesteld dat de goede ruimtelijke ordening niet zal worden verstoord;
...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 13 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 april 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens het ingediend plan op grond van de volgende beoordeling:

"...

2. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich in het noordelijke deel van het grondgebied van de gemeente Lebbeke, binnen de deelgemeente Denderbelle en op ongeveer 800m ten oosten van de dorpskern van deze deelgemeente.

De percelen zijn gelegen langsheen het kruispunt van de Kruisstraat en Berstraat, volwaardig uitgeruste wegen.

De landelijke omgeving wordt gekenmerkt door een gebouwencluster, welke zich situeert op het kruispunt van de beide straten. De hierrond gelegen percelen zijn onbebouwd en staan in functie van de landbouw.

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling daterend van 6 mei 2010. Volgens de voorschriften van de verkaveling kon de loods op het lot 1 worden behouden, daar deze recent was vergund.

Voorliggende aanvraag beoogt het regulariseren van het plaatsen van een tuinmuur, de aanvraag van een gevelwijziging, instandhoudingswerken aan de loods en wijziging van de verharding van de oprit naar de loods.

De bedaking van de bestaande loods achteraan op het lot 1 wordt vervangen. Hierbij worden de bestaande asbestplaten verwijderd en vervangen door metalen geïsoleerde geprofileerde platen.

De aanvraag voorziet eveneens in de oprichting van een nieuwe muur in snelbouwsteen, opgericht tegen de bestaande gemeenschappelijke muur met een hoogte van ongeveer 2.50m.

Bijkomend wordt een nieuwe muur opgericht in snelbouwsteen als afscherming van de bergruimte met een hoogte van 2.5 tot 3.70m.

De verharding van de oprit naar de loods wordt voorzien in kasseien, in vervanging van de bestaande betonverharding.

...

2.6. Beoordeling

2.6.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van een goedgekeurd, niet-vervallen verkaveling daterend van 6 mei 2010. Volgens de voorschriften van de verkaveling kon de loods op het lot 1 worden behouden, daar deze recent was vergund.

Appellant heeft zich destijds op geen enkele wijze verzet tegen de verkaveling, noch via een bezwaarschrift, noch via een beroep ertegen, waarin het bebouwbare gedeelte van de loods werd vastgelegd voor de toekomst..

Met voorliggende aanvraag wenst de aanvrager zich in regel te stellen voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken.

De beoogde werken aan het annex van de 'te houden loods' zijn een verfraaiing en verbetering van de loods.

Bij de voorliggende werken, is geen sprake van instandhoudingswerken, daar er werken uitgevoerd worden aan het dakgebinte. Er dient evenwel gesteld te worden, dat het hier duidelijk een verbouwing betreft (en geen uitbreiding of herbouwen) waarbij minstens 60% van de bestaande buitenmuren worden behouden.

In een voorgaande bouwvergunning werd de volgende voorwaarde opgelegd: "het gedeelte dat behouden blijft in de strook van 5m vanaf perceel 329h kan niet herbouwd worden. Het maakt geen deel uit van de vergunning. Op termijn moet hier een bouwvrije strook van 5m komen. In dit gedeelte worden op termijn geen stedenbouwkundige vergunningen verleend."

Aangezien de herbouw van het gedeelte dat behouden blijft in de strook van 5m vanaf perceel 329h geen deel uitmaakte van de aanvraag kwam het college niet toe voorwaarden daaromtrent op te leggen. Voorwaarden moeten immers betrekking hebben op de aangevraagde werken. Bijgevolg is deze voorwaarde niet bepalend bij het beoordelen van deze aanvraag, net zomin als het gegeven dat de betreffende loods in de verkavelingsvergunning van 5 mei 2010 op de plannen aangeduid was als een te behouden gebouw, deze aanduiding was louter indicatief, niet verordenend in de zin dat het de mogelijkheden van dit gebouw bepaalde.

De Vlaamse Codex stelt in art. 4.2.24. dat bij de beoordeling van een regularisatieaanvraag de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen worden.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het regulariseren van het plaatsen van een tuinmuur, de aanvraag van een gevelwijziging, instandhoudingswerken aan de loods en de wijziging van de verharding van de oprit naar de loods.

De bedaking van de bestaande loods achteraan op het lot 1 wordt vervangen. Hierbij worden de bestaande asbestplaten verwijderd en vervangen door metalen geïsoleerde geprofileerde platen.

De aanvraag voorziet eveneens in de oprichting van een nieuwe muur in snelbouwsteen, opgericht tegen de bestaande gemeenschappelijke muur met een hoogte van ongeveer 2.50m. Bijkomend wordt een nieuwe muur opgericht in snelbouwsteen als afscherming van de bergruimte met een hoogte van ongeveer 2.50 tot 3.70m.

De aanvraag voldoet aan de beoordelingscriteria met betrekking op de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en de hinderaspecten. De bouwhoogte op de perceelsgrens blijft beperkt, zodat er ruimtelijk weinig verschil bestaat tussen de toestand voor en na de werken.

De beoogde werken brengen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

*De verharding van de oprit naar de loods wordt voorzien in kasseien, in vervanging van de bestaande betonverharding. Deze kasseienverharding betreft een waterdoorlatend materiaal, wat een beter uitgangspunt is, dan de bestaande betonverharding.
...*

Na de hoorzitting van 3 april 2012 beslist de verwerende partij op 16 mei 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van een goedgekeurd, niet-vervallen verkaveling daterend van 6 mei 2010. Volgens de voorschriften van de verkaveling kon de loods op het lot 1 worden behouden, daar deze recent was vergund.

Appellant heeft zich destijds op geen enkele wijze verzet tegen de verkaveling, noch via een bezwaarschrift, noch via een beroep er tegen, waarin het bebouwbare gedeelte van de loods werd vastgelegd voor de toekomst.

Met voorliggende aanvraag wenst de aanvrager zich in regel te stellen voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken.

De beoogde werken aan het annex van de 'te behouden loods' zijn een verfraaiing en verbetering van de loods.

Bij de voorliggende werken, is geen sprake van instandhoudingswerken, daar er werken uitgevoerd worden aan het dakgebinte. Er dient evenwel gesteld te worden, dat het hier duidelijk een verbouwing betreft (en geen uitbreiding of herbouwen) waarbij minstens 60 % van de bestaande buitenmuren worden behouden.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het regulariseren van het plaatsen van een tuinmuur, de aanvraag van een gevelwijziging, instandhoudingswerken aan de loods en de wijziging van de verharding van de oprit naar de loods.

De bedaking van de bestaande loods achteraan op het lot 1 wordt vervangen.

De aanvraag voorziet eveneens in de oprichting van een nieuwe muur in snelbouwsteen, opgericht tegen de bestaande gemeenschappelijke muur met een hoogte van ongeveer 2,50 m. Bijkomend wordt een nieuwe muur opgericht in snelbouwsteen als afscherming van de bergruimte met een hoogte van ongeveer 2,50 tot 3,70 m.

Het zou niet van een goed bestuur getuigen vergunning te verlenen voor de te regulariseren werken, wetende dat in verband met het gevraagde onvoldoende overleg geweest is tussen de partijen.

...”

Deze beslissing is door de Raad vernietigd bij arrest van 21 mei 2013 met nummer A/2013/0262.

3.

Het dossier werd hernomen door de verwerende partij met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar van 17 juli 2013.

Na de hoorzitting van 30 juli 2013 beslist de verwerende partij op 14 augustus 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.6.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

*Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.
De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van een goedgekeurd, niet-vervallen verkaveling daterend van 6 mei 2010. Volgens de voorschriften van de verkaveling kon de loods op het lot 1 worden behouden, daar deze recent was vergund.

Appellant heeft zich destijds op geen enkele wijze verzet tegen de verkaveling, noch via een bezwaarschrift, noch via een beroep ertegen, waarin het bebouwbare gedeelte van de loods werd vastgelegd voor de toekomst.

Met voorliggende aanvraag wenst de aanvrager zich in regel te stellen voor de uitgevoerde werken, welke in feite van geringe aard zijn.

De beoogde werken aan het annex van de ‘te houden loods’ zijn een verfraaiing en verbetering van de loods.

Voorliggende aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, waarbij één bezwaarschrift werd ingebracht, dat deels gegrond is.

Bij de voorliggende werken, is geen sprake van instandhoudingswerken, daar er werken uitgevoerd worden aan het dakgebinte.

Er dient evenwel gesteld te worden, dat het hier duidelijk een verbouwing betreft (en geen uitbreiding of herbouwen) waarbij minstens 60% van de bestaande buitenmuren worden behouden.

In een voorgaande bouwvergunning werd de volgende voorwaarde opgelegd: “het gedeelte dat behouden blijft in de strook van 5m vanaf perceel 329h kan niet herbouwd

worden. Het maakt geen deel uit van de vergunning. Op termijn moet hier een bouwvrije strook van 5m komen. In dit gedeelte worden op termijn geen stedenbouwkundige vergunningen verleend.”

Hierdoor kunnen er geen vergunning worden verleend voor bouw of verbouwingswerken binnen deze 5m strook.

De betreffende loods werd in de verkavelingsvergunning met refnr. V1298 (Ruimtelijke Ordening 500.42011/1237.1) d.d. 5 mei 2010 opgenomen als een te behouden gebouw.

De Vlaamse Codex stelt in art. 4.2.24. dat bij de beoordeling van een regularisatieaanvraag de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen worden.

Deze loods wordt momenteel beperkt verbouwd, maar wordt in hoofdzaak behouden, zodat de aanvraag voldoet aan de toe te passen voorschriften.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het regulariseren van het plaatsen van een tuinmuur, de aanvraag van een gevelwijziging, instandhoudingswerken aan de loods en de wijziging van de verharding van de oprit naar de loods.

De bedaking van de bestaande loods achteraan op het lot 1 wordt vervangen. Hierbij worden de bestaande asbestplaten verwijderd en vervangen door metalen geïsoleerde geprofileerde platen.

De aanvraag voorziet eveneens in de oprichting van een nieuwe muur in snelbouwsteen, opgericht tegen de bestaande gemeenschappelijke muur met een hoogte van ongeveer 2.50m. Bijkomend wordt een nieuwe muur opgericht in snelbouwsteen als afscherming van de bergruimte met een hoogte van ongeveer 2.50 tot 3.70m.

De aanvraag voldoet aan de beoordelingscriteria met betrekking op de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en de hinderaspecten.

De bouwhoogte op de perceelsgrens blijft beperkt, zodat er ruimtelijk weinig verschil bestaat tussen de toestand voor en na de werken.

De beoogde werken brengen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

De verharding van de oprit naar de loods wordt voorzien in kasseien, in vervanging van de bestaande betonverharding. Deze kasseienverharding betreft een waterdoorlatend materiaal, wat een beter uitgangspunt is, dan de bestaande betonverharding.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij werpt volgende exceptie op:

“ ...

13. De verzoekende partijen vermelden in hun verzoekschrift nergens op welke van de in artikel 4.8.11, § 1, lid 1, 1° tot en met 6° VCRO vermelde hoedanigheden zij zich beroepen om hun belang bij uw Raad te staven.

De verzoekende partijen zouden eventueel als derdebelanghebbende een beroep bij uw Raad kunnen instellen op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO.

14. Artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO stelt dat volgende belanghebbenden een beroep kunnen instellen bij uw Raad:

...

De verzoekende partijen moeten het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of - zullen ondervinden (...).

Enkel het inleidend verzoekschrift, al dan niet na regularisatie, kan in aanmerking genomen worden om de ontvankelijkheid, in functie van het belang dat de verzoekende partijen desgevallend doen gelden, van het beroep te beoordelen. Met latere bijsturingen, aanpassingen of uitbreidingen, zoals desgevallend vervat in de wederantwoordnota of zoals mondeling toegelicht ter zitting, kan uw Raad dan ook geen rekening houden (...)

15. De verzoekende partijen stellen enkel dat zij als rechtstreeks aangelanden van de aanvrager (= de tussenkomende partij) over een belang zouden beschikken met betrekking tot hun verzoek tot nietigverklaring.

Er dient overeenkomstig de vaste en overvloedige rechtspraak van uw Raad op dit punt te worden aangegeven dat waar verzoekende partijen stellen dat zij als ‘aanpalende burenen’ over een belang zouden beschikken, uw Raad reeds herhaaldelijk heeft gesteld dat het loutere nabuurschap van de verzoekende partijen, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende en bebouwde percelen, op zich niet zonder meer kan volstaan om hen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen. (...)

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen foutief voorhouden dat zij louter om de reden dat zij als ‘rechtstreeks aangelanden’ als belanghebbenden kunnen worden beschouwd bij het bestrijden van de verleende vergunning bij uw Raad.

...”

Beoordeling door de Raad

Art. 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

In het verzoekschrift stellen de verzoekende partijen dat zij wonen aan de Bertstraat 9 te Lebbeke-Denderbelle en volledig omgeven worden door de eigendom van de tussenkomende partij. Ze stellen verder, weliswaar onder de feitenuiteenzetting, het volgende:

“ ...

Met betrekking tot de bestemming stelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke dat de loods kan aangewend worden voor het stallen van voertuigen en de nodige materialen.

Dat hiervoor eveneens een grote parking wordt aangelegd waaromtrent zij de bestemming niet kennen en wat de vrees doet ontstaan dat er op bepaalde ogenblikken concentraties van personen zal gebeuren die de ruimtelijke draagkracht van het gebied zullen overschrijden.

In elk geval dient te worden weerhouden dat hier geen landbouwactiviteiten noch para-agrarische activiteiten zullen worden in onder gebracht.

Wat de tuinmuur betreft kunnen verzoekers akkoord gaan met het standpunt van het college van burgemeester en schepenen en dient de muur te worden afgebroken gezien zij is opgebouwd op de eigendom van verzoekers.

...”

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij voorhoudt, omschrijven de verzoekende partijen in hun verzoekschrift derhalve mogelijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen ten gevolge van de bestreden beslissing.

De exceptie van de tussenkomende partij kan niet aangenomen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan “van behoorlijk bestuur in het bijzonder het niet toepassen van eerder genomen beslissingen”.

Ze zetten uiteen:

“ ...

Dat op 19 april 2007 door het college van burgemeester en schepenen een vergunning werd verleend aan de rechtsvoorgangers van de heer Andre Pieters waarbij duidelijk werd vermeld dat het gedeelte dat behouden blijft in de strook van 5 meter vanaf perceel 329h niet kan herbouwd worden. Op termijn moet hier een bouwvrije strook van 5 meter

komen. In dit gedeelte worden op termijn geen stedenbouwkundige vergunningen verleend.

Op 6 mei 2010 wordt in de verkavelingsvergunning die door het college van burgemeester en schepenen wordt afgeleverd duidelijk gesproken over te behouden loods.

Verzoekers mochten ervan uitgaan dat te behouden loods neerkwam op de bestaande loods en zeker niet zoals in huidige vergunning wordt gevraagd heropbouwen van deze loods.

Verzoekers zijn hier duidelijk in de war gebracht.

Het college van burgemeester en schepenen van Lebbeke had nooit haar eerdere vergunning met voorwaarden dd. 19 april 2007 mogen tegenspreken.
...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...
Verzoekers roepen enkel de schending in van ‘behoorlijk bestuur’, zonder aan te duiden welk beginsel zij geschonden achten en op welke wijze het betrokken beginsel wordt geschonden.

Het eerste middel is onontvankelijk.
...”

De tussenkomende partij zet uiteen:

“ ...
18. Artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt:
...
Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden (...).

De verzoekende partijen voeren de schending aan van het niet toepassen van de eerder genomen beslissingen als schending van behoorlijk bestuur. Dit betreft geen geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundig voorschrift of beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten in dit middel niet uiteen welke rechtsregel of beginsel van behoorlijk bestuur zou zijn geschonden en hoe deze schending de wettigheid van de bestreden beslissing zou aantasten, minstens dient te worden vastgesteld dat het niet eerder toepassen van een eerder genomen beslissing geen algemeen beginsel van behoorlijk bestuur uitmaakt.

Het middel is dan ook onontvankelijk, minstens ongegrond wat de beweerde schending van het behoorlijk bestuur, in het bijzonder het niet toepassen van eerder genomen beslissingen betreft (...).

19. In de hypothese dat uw Raad van oordeel zou zijn dat de verzoekende partijen voldoende en duidelijk zouden hebben uiteengezet welke rechtsregel, stedenbouwkundig voorschrift of beginsel van behoorlijk bestuur zij geschonden achter (quod non), dient te worden vastgesteld dat dit middel enkel gericht is tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen een geenszins tegen de bestreden beslissing.

In de mate de verzoekende partijen kritiek uiten op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke, is dit middel onontvankelijk.

Uw Raad is niet bevoegd hierover uitspraak te doen. Het besluit van het college van burgemeester en schepenen is geen in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing.

...

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets toe aan hun eerste middel.

2.

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Dat verzoekende partijen mochten verwachten dat de gemeente eenmaal een voorwaarde gesteld in een eerdere vergunning nl. het creëren van een bouwvrije strook van 5 meter, blijvend zou respecteren.

Dat dit niet is gebeurd waardoor het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel werden overtreden.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De aanvraag beoogt de bedaking van de bestaande loods op lot 1 te vervangen en voorziet tevens in de oprichting van een nieuwe muur in snelbouwsteen tegen de bestaande gemeenschappelijke muur en een nieuwe muur in snelbouwsteen als afscherming van de bergruimte. Dit betreft een verbouwing (en geen uitbreiding of herbouwen) waarbij minstens 60% van de bestaande buitenmuren worden behouden.

In de bouwvergunning van 19 april 2007 werd de volgende voorwaarde opgelegd: ... De deputatie heeft uitdrukkelijk naar deze bouwvergunning verwezen en rekening gehouden.

Verzoekers gaan bij hun verwachtingen echter voorbij aan de verkavelingsvergunning 5 mei 2010. Bij de beoordeling van een regularisatieaanvraag moet overeenkomstig artikel 4.2.24 VCRO de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt worden genomen. Volgens de verkavelingsvoorschriften kon de loods op lot 1 behouden worden.

De deputatie kon in alle redelijkheid oordelen dat de aanvraag voldoet aan de geldende verkavelingsvoorschriften. De loods wordt namelijk slechts beperkt verbouwd en in

hoofdzak behouden. Er is dan ook geen sprake van een schending van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

...

De tussenkomen partij zet uiteen:

“ ...

22. Artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt:

...

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij zou worden geschonden (...).

De verzoekende partijen voeren de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel zonder (met een voldoende of duidelijke omschrijving) aan te geven op welke wijze deze beginselen zouden geschonden zijn.

Uw Raad oordeelde reeds dat wanneer niet uiteengezet wordt waarom de beginselen (van behoorlijk bestuur) zouden geschonden zijn het middel onontvankelijk is (...) of dat het onderdeel van het middel betreffende een aangehaalde schending van een beginsel dat door de verzoekende partij niet nader wordt uiteengezet, ongegrond is (...).

Het middel is dan ook onontvankelijk, minstens ongegrond wat de beweerde schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel betreft.

23. In de hypothese dat uw Raad van oordeel zijn dat de verzoekende partijen voldoende en duidelijk zouden hebben uiteengezet welke rechtsregel, stedenbouwkundig voorschrift of beginsel van behoorlijk bestuur zij geschonden achten (quod non), dient te worden vastgesteld dat dit middel enkel gericht is tegen de beslissing van de gemeente en geenszins tegen de bestreden beslissing.

Zoals in het eerste middel reeds werd uiteengezet, is het middel dat gesteund is op het uiten van loutere kritiek op het vermeende niet respecteren door de gemeente Lebbeke van een voorwaarde gesteld in een eerdere beslissing onontvankelijk.

Voor zover de verzoekende partijen, net zoals in het eerste middel, kritiek uiten op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen is uw Raad niet bevoegd hierover uitspraak te doen. Het besluit van het college van burgemeester en schepenen is geen in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing (...).

24. Ondergeschikt kan hieraan nog worden toegevoegd dat, zoals de verzoekende partijen zelf aangeven, er sinds 2010 een verkavelingsvergunning bestaat voor de site waarop de loods staat. Derhalve heeft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op basis van de op dat moment bestaande situatie reeds plaatsgevonden.

De verzoekende partijen hebben zich destijds, zoals ook in de bestreden beslissing werd vastgesteld, niet verzet (met een bezwaar of beroep) tegen de verkavelingsvergunning waarin het bebouwbare gedeelte van de site is vastgelegd.

De beoordeling op vlak van de goede ruimtelijke ordening van de huidige aanvraag, die een louter behoud van de bestaande toestand is, door vervanging van een dakgebinte en voorste muur met interne indeling van dit deeltje van de loods, is dus al gebeurd in 2010.

In de stedenbouwkundige vergunning van 2007 werd de nieuwe loods vergund en werd de annex (het voormalige kippenhok) behouden, maar werd wel voorgeschreven als voorwaarde, dat er een bouwvrije strook moest zijn van 5 meter in de toekomst (herbouw van het oude kippenhok zou niet meer kunnen – en dit om tegemoet te komen aan het bezwaar van de verzoekende partijen).

Door de verkavelingsvergunning is deze vergunningsvoorwaarde uit een oude vergunning teniet gedaan, nu de bouwzone van de loods in de verkavelingsvergunning is beoordeeld. Deze verkavelingsvergunning is verordenend van karakter en dient te worden gerespecteerd. Deze verkavelingsvergunning kan niet worden opzijgezet en evenmin kan worden ‘terugegrepen’ naar een oude vergunning op stedenbouwkundig niveau.

Er kunnen dus geen rechten worden gekoppeld aan de vermelding in de stedenbouwkundige vergunning van 2007 waar in de voorwaarde staat vermeld: ‘op termijn moet hier een bouwvrije strook van 5 meter komen. In dit gedeelte worden op termijn geen stedenbouwkundige vergunningen verleend’.

De verkavelingsvergunning legt evenwel definitief en verordenend de bouwzone vast en daarin wordt deze bouwzone gewijzigd t.o.v. de eerdere stedenbouwkundige vergunning uit 2007. Herbouw van de schuine afhellende annex van de loods tot aan de perceelsgrens wordt hierdoor mogelijk.

Ook in de bestreden beslissing, zoals ook reeds werd vastgesteld in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, werd gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met alle actueel geldende voorschriften:
...

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

“...

Dat verzoekende partijen mochten verwachten dat de gemeente eenmaal een voorwaarde gesteld in een eerdere vergunning nl. het creëren van een bouwvrije strook van 5 meter, blijvend zou respecteren.

De deputatie had dit moeten opmerken en derhalve het beroep van verzoekers ook op dat vlak, gegrond moeten verklaren.

Dat dit niet is gebeurd waardoor het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel werden overtreden.
...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.2, eerste lid VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

2.

Het eerste en tweede middel van de verzoekende partijen komt er op neer dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke haar eerdere vergunningsbeslissing van 19 april 2007 niet kan tegenspreken. De verzoekende partijen zetten echter niet uiteen hoe en waarom dit een schending zou uitmaken van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel en evenmin hoe dit beweerd euvel de onwettigheid zou impliceren van de bestreden beslissing, waarvan de auteur niet het college is maar wel de verwerende partij.

Het eerste en tweede middel is niet ontvankelijk.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Hier werd door de gemeente in het besluit dd. 12 januari 2012 de tuinmuur niet vergund om reden dat deze zich op de eigendom van de verzoekende partij bevond.

De bestendige deputatie gaat er in haar aangevochten beslissing van uit dat de tuinmuur kan gebouwd worden gezien zij de vergunning toekent op basis van de ingediende plannen.

Er wordt niet geantwoord op het feit dat de tuinmuur zich op de eigendom van verzoekende partij bevind.

Dit wordt dan ook nergens gemotiveerd.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Een stedenbouwkundige vergunning wordt conform artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten, zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende deze rechten.

Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten (...). Het komt aan de deputatie niet toe om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht bezit om op het desbetreffende perceel de gevraagde werken en handelingen te verrichten. De deputatie diende dan ook niet te antwoorden op het argument aangaande het eigendomsrecht.

...

De tussenkomende partij zet uiteen:

“ ...

27. Artikel 4.2.22, §1 VCRO luidt als volgt:

...

Uit dit artikel volgt dat de vergunningverlenende overheid bij de behandeling van een aanvraagdossier geen rekening moet, en zelfs niet mag, houden met gebeurlijke burgerrechtelijke kwesties die in het geding zouden zijn opgeworpen of opgeworpen zouden worden.

De vergunningverlenende overheid kan ook geen burgerrechtelijke overwegingen laten meespelen bij het vellen van een oordeel over een aanvraag (...).

Uw Raad oordeelde reeds dat men zich niet kan beroepen op de eventuele onuitvoerbaarheid van een stedenbouwkundige vergunning “wegens strijdigheid met de burgerlijke rechten” om de bestreden beslissing te verantwoorden, zodat een eventuele strijdigheid met burgerlijke rechten zeker niet als rechtens vereiste grondslag kan gelden voor de (weigering van de) bestreden beslissing (...).

De vergunningverlenende overheid mag geen uitspraak doen over een betwisting inzake zakelijke rechten. Deze behoren tot de burgerlijke geschillen die, krachtens artikel 144 van de Grondwet, bij uitsluiting behoren tot de bevoegdheid van de gewone hoven en rechtbanken (...).

Het feit dat de verwerende partij niet zou hebben geantwoord op het feit dat de tuinmuur op de eigendom van de verzoekende partij zou bevinden, tast de onwettigheid van de bestreden beslissing niet aan.

Bovendien is de verwerende partij niet verplicht alle bezwaren/argumenten punt na punt te weerleggen, minstens dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen geen stukken bij hun verzoekschrift hebben gevoegd die aantonen dat de tuinmuur zich op hun eigendom zou bevinden.

...”

De verzoekende partijen voegen niets toe in hun wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij niet antwoordt op het feit dat de tuinmuur zich op de eigendom bevindt van de verzoekende partijen, terwijl dit een weigeringsmotief vormde in eerste administratieve aanleg.

De bewering van de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing op dat punt niet afdoende is gemotiveerd steunt op een verkeerde lezing van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke, dat oordeelde in eerste administratieve aanleg. In deze beslissing is geen weigering te lezen voor het plaatsen van een tuinmuur (regularisatie). Het college stelt slechts dat indien de bovenvermelde muur zich effectief bevindt

