

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0044 van 27 januari 2015
in de zaak 1213/0783/SA/4/0741

In zake: de heer **Jos VAN HEMELRIJCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Luc DUBOIS
kantoor houdende te 9300 Aalst, Wellekensstraat 44
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de heer **Bernard VEHENT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Guy KERSTENS en Jürgen DESTAERCKE
kantoor houdende te 9550 Herzele (Hillegem), Dries 77
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 augustus 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 18 juli 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij en mevrouw Ruth DE MEYER tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede van 16 april 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij en mevrouw Ruth DE MEYER een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9340 Lede, Overimpestraat 114 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 1212g.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een arrest van 17 december 2013 met nummer A/4.8.14/2013/0066 werd het beroep van mevrouw Lutgarde VAN PAMEL, de heer Jan TEMMERMAN, mevrouw Lidy RAMAN, de heer Bart PYNAERT en mevrouw Nathalie SCHOONJANS onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

2.

Bij arrest van 11 maart 2014 met nummer S/2014/0033 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

De behandeling van de vordering tot vernietiging werd vervolgens bij beschikking van 16 september 2014 toegewezen aan de vierde kamer.

3.

Het schorsingsarrest van 11 maart 2014 met nummer S/2014/0033 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 20 maart 2014.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 25 maart 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

4.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Luc DUBOIS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jürgen DESTAERCKE die verschijnt voor de tussenkomende 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.

III. TUSSENKOMST

De heer Bernard VEHENT verzoekt met een aangetekende brief van 26 november 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 december 2013 de tussenkomende 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.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 9 november 2002 wordt voor het betrokken perceel een negatief stedenbouwkundig attest opgemaakt voor het slopen van de bestaande woning en bijgebouw en het bouwen van een eengezinswoning. Er wordt aangegeven dat er niet is voldaan aan de voorwaarden voor woningen in de tweede bouwzone en dat de woning niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

In 2012 wordt een aanvraag voor het verbouwen van de bestaande woning geweigerd omdat de woning niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

2.

Op 28 februari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient onder meer de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een woning”*.

De aanvraag beoogt de regularisatie van reeds uitgevoerde werken, interne verbouwingswerken en het verbouwen van het bijgebouw. Het bijgebouw wordt deels afgebroken en wordt voor een deel verhoogd tot een kroonlijsthoogte van 3,20 meter en voorzien van een plat dak.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, deels gelegen in woongebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 maart 2013 tot en met 10 april 2013, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 16 april 2013 ongunstig:

“... ”

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De woning is verkrot en situeert zich niet aan een uitgeruste weg. Verbouwingen aan niet-uitgeruste wegen zijn pas vergunbaar mits de woning niet verkrot is. Het ontwerp voldoet dus. Ook het ontbreken van de mogelijkheid tot het aansluiten van nutsvoorzieningen leidt tot een minderwaardige woonkwaliteit.

De aanvraag dient niet geweigerd te worden op grond van artikels 4.3.1, §1 (strijdig met voorschriften en goede ruimtelijke ordening), artikel 4.3.2 (RUP in procedure) en artikel 4.3.4 (externe adviezen) van de Vlaamse Codex.

De aanvraag voldoet aan artikels 4.3.1, §2. Artikels 4.3.1§3 (sociaal objectief) en § 4 (ontbossing) en 4.3.6 (bedrijfswoning) zijn niet van toepassing.

De aanvraag voldoet niet aan artikels 4.3.5 (uitgeruste wegenis). Het goed is niet

getroffen door de rooilijn (artikel 4.3.8).
...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede weigert op 16 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“...
Na grondig onderzoek van de aanvraag met de geldende voorschriften van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem en van de verenigbaarheid van de aangevraagde constructie met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het college van burgemeester en schepenen van mening dat de door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het college van burgemeester en schepenen hieraan niets toe te voegen heeft. Het college van burgemeester en schepenen treedt de door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne.
...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 8 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 juni 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 2 juli 2013 beslist de verwerende partij op 18 juli 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

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

De aanvraag wordt onder meer geweigerd omdat de woning niet aan een voldoende uitgeruste weg gelegen is.

Artikel 4.3.5. §1. VCRO stelt: "Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", "handel", "horeca", "kantoorfunctie", "diensten", "industrie", "ambacht", "gemeenschapsvoorzieningen" of "openbare nutsvoorzieningen", kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat."

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een reeds bestaande woning, zodat artikel 4.3.5. §1., dat enkel betrekking heeft op nieuwbouw, niet van toepassing is. Het argument van het college van burgemeester en schepenen dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 3.4.5. van de VCRO kan aldus niet weerhouden worden.

Bovendien stelt het besluit van de Vlaamse Regering inzake de minimale weguitrusting van 17 november 2006 en wijzigingen in artikel 3:

"De eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hebben geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg."

De woning is te bereiken vanaf de Overimpestraat via een erfdienstbaarheid van doorgang over de percelen nrs. 1205c, 1204l, 1204p, 1204m. Deze doorgang heeft volgens het inplantingsplan een breedte van 3 m, hetgeen ook uit de foto's blijkt. De toegangsweg naar de woning moet conform bovenvermeld artikel niet voldoen aan de vereisten van minimale weguitrusting. Een feitelijke breedte van 3 m is bovendien voldoende als oprit naar een woning.

Het bezwaar van de omwonenden dat de erfdienstbaarheid van doorgang eigenlijk een voetweg van slechts 1 m is, is ongegrond. Uit de atlas der buurtwegen blijkt er op die plaats geen voetweg aanwezig te zijn.

De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een woning in tweede bouwzone. De werken werden reeds aangevat, met voorliggende aanvraag wordt o.a. regularisatie gevraagd.

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

De verbouwingswerken beperken zich grotendeels tot interne verbouwingen en het verbouwen van de aanbouw, die deels wordt afgebroken en deels wordt opgetrokken tot een kroonlijsthoogte van 3,20 m en voorzien van een plat dak. De bestaande gevelsteen wordt afgekapt en vervangen door isolatie met pleisterwerk. Op de verdieping wordt het bestaande houtskelet waar nodig vervangen en volledig geïsoleerd, waarop een nieuwe gevelbekleding in sidings wordt geplaatst.

Huidige aanvraag houdt geen uitbreiding van de woning in, integendeel, de bestaande berging ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens rechts wordt afgebroken zodat de bebouwde oppervlakte juist vermindert. Hierdoor ontstaat bovendien een bouwvrije zijstrook van 2 m, hetgeen de ruimtelijke plaatselijke aanleg ten goede komt.

Het totale volume neemt toe met 30 m³ doordat de hoogte van het bijgebouw wordt opgetrokken tot 3,20 m en voorzien van een plat dak. Het hoofdvolume blijft evenwel ongewijzigd.

Tijdens het openbaar onderzoek werd het bezwaar geuit dat de woning in dergelijk

slechte staat is dat de buitenmuren niet kunnen behouden blijven en met andere woorden enkel een nieuwbouw mogelijk is. De architect bevestigt evenwel dat de ruwbouw en dakconstructie nog in goede staat verkeren en enkel de parementsteen van de zijgevel slecht verankerd is en daardoor gescheurd. Indien tijdens de uitvoering van de werken zou blijken dat de dragende buitenmuren alsnog moeten vervangen worden, dient hiervoor een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden ingediend (met als voorwerp de vernieuwbouw van de woning).

Uit voorgaande volgt dat de ruimtelijke impact van de gevraagde verbouwing op de onmiddellijke omgeving beperkt blijft. Meer nog, door het renoveren van de woning wordt een esthetisch vervallen gebouw opgewaardeerd tot een kwalitatieve woning met hedendaags comfort, hetgeen ontegensprekelijk een verbetering betekent voor de buurt.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 30 augustus 2013, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Verzoekers hebben rechtstreekse hinder en nadelen ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De privacy, de rust en het woon- en leefgenot van verzoekers wordt aangetast.

De woningen van verzoekers liggen in een woonlint dat zich uitstrekt langs de Overimpestraat, en erachter ligt nagenoeg onaangetast agrarisch gebied (met bijzondere landschappelijke waarde).

Zij ervaren een absolute privacy op hun eigendom, erachter ligt agrarisch gebied met bijzonder landschappelijke waarde.

De aanvraag beoogt de zogezegde verbouwing van een krot dat in werkelijkheid diende afgebroken te worden en alwaar geen nieuwbouw mocht gezet worden.

Door het verdwijnen van deze verkrotte constructie zouden verzoekers volledige openheid bekomen met het achterliggend landschap en een bijzonder ruimtelijk gevoel (en uitzicht) in hun tuin ervaren.

Huidige aanvraag beoogt de facto een nieuwbouwwoning in tweede bouwzone waardoor dit voordeel wegvalt en waardoor zij ook elk gevoel van privacy en openheid zullen missen.

De beoogde bebouwing brengt dus ernstig nadeel toe aan verzoekers: de marktwaarde van hun eigendom daalt aanzienlijk; er wordt immers a.h.w. pal in hun achtertuin gebouwd, zoals dat in verkavelingen in druk bezette woongebieden gebeurt.

Dit is des te meer het geval voor eerste verzoekers, het koppel VAN HEMELRIJCK-VAN PAMEL.

Bovendien is de enige toegang die de aanvragers naar hun eigendom hebben een erfdienstbaarheid van overgang met een breedte van één meter, die geen publieke eigendom is noch eigendom van aanvragers. Het is eigendom van derde verzoekers.

Verzoekers wensen niet dat op dit tracé allerhande buizen en kabels voor nutsvoorzieningen worden aangebracht. Zij geven daarvoor geen toelating.

De rust van verzoekers wordt verstoord. Er zal geluidshinder- en visuele hinder ontstaan.

*De leefomgeving van verzoekers wordt aangetast. De erfdienstbaarheid van overgang waarvan sprake in de bestreden beslissing is in werkelijkheid één meter breed, maar – **verkeerd ingelicht zijnde door de aanvragers** – gaat de beslissende overheid er verkeerdelijk van uit dat deze drie meter breed zou zijn. In realiteit zullen alle verzoekers indien de vergunningsaanvrager zijn perceel betreed dus moeten tolereren dat hij over hun eigendom passeert over een supplementaire breedte van twee meter, wil het litigieuze perceel ontsloten zijn volgens de hedendaagse noodwendigheden.*

Hierdoor zal de conventionele erfdienstbaarheid verzwaaard worden.

Er valt niet in te zien hoe de aanvragers, op basis van een - met verkeerde voorstelling van zaken – bekomen vergunning aanspraken zouden kunnen steunen om een ruimere, bredere toegang te bekomen.

Dergelijke aantasting van het eigendomsrecht van verzoekers dient vermeden.

Het volstaat dat verzoekers rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden, wat i.c. duidelijk het geval is.

...”

De tussenkomende partij werpt op:

“ ...

Verzoeker verwijst wat zijn belang betreft enerzijds naar een verzwaring van erfdienstbaarheid die volgens verzoeker uit de bestreden beslissing zou voortvloeien; anderzijds verwijst verzoeker naar een aantal hinderaspecten (privacy, rust, woon- en leefgenot) die uit de bestreden beslissing zouden voortvloeien.

Wat de erfdienstbaarheid betreft, werd door Uw Raad reeds in het arrest aangaande de schorsing nr. S/2014/0239 van 13. maart 2014 opgeworpen dat discussies over erfdienstbaarheden een burgerlijk geschil betreffen waarvoor Uw Raad niet bevoegd is, terwijl vergunningen op grond van artikel 4.2.22, §1 VCRO steeds worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Bovendien werd enkel wat verzoekende partij Jos VAN HEMELRIJCK betreft op ontvankelijke wijze beroep ingesteld. Verzoekende partij woont op het perceel Overimpestraat nr. 118, dat volledig vreemd is aan de kwestie van de kwestie van de erfdienstbaarheid die verzoeker opwerpt.

In zoverre verzoeker zich op bepaalde hinderaspecten beroept, ziet verzoeker over het hoofd dat de aanvraag betrekking heeft op een verbouwing van een bestaand gebouw. Verzoeker toont op geen enkele wijze aan dat de vermeende hinderaspecten die hij inroept, voortvloeien uit de bestreden beslissing. De woonst dateert reeds uit de jaren '60. De aanvraag voorziet o.m. dat het hoofdvolume van de woning blijft behouden, terwijl het bijgebouw deels wordt verbouwd. Verzoeker toont in zijn verzoekschrift op geen enkele wijze aan dat uit het vergunde enige impact gaat op het nabuurschap dat vanouds tussen de woonst van verzoeker en de woonst van tussenkomende partij bestaat dat reeds niet zou voortvloeien uit de bestaande woning. Meer zelfs, er valt niet in te zien hoe de herwaardering van de bestaande woonst een negatieve impact zou kunnen hebben op elementen zoals de marktwaarde van de woning van verzoeker, het woongenot van verzoeker, enz.

In zoverre verzoeker volkomen ten onrechte alludeert op een "verbouwing van een krot dat in werkelijkheid diende afgebroken te worden en alwaar geen nieuwbouw mocht gezet worden", dient vastgesteld te worden dat, behalve het feit dat verzoeker zijn onjuiste beweringen op geen enkele wijze in concreto afdoende aantoonde, de vergunning sowieso werd vergund op grond van de hierna volgende overwegingen :

...
Door te alluderen op een vernieuwbouw geeft verzoeker aan de bestreden beslissing een draagwijdte die zij geenszins heeft. De bestreden beslissing vergunt in expliciete bewoordingen geen vernieuwbouw ("Indien tijdens de uitvoering van de werken zou blijken dat de dragende buitenmuren alsnog moeten vervangen worden, dient hiervoor een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden ingediend (met als voorwerp de vernieuwbouw van de woning)", en dergelijke vernieuwbouw zal in de praktijk ook niet aan de orde zijn. In zoverre verzoeker (onterecht) beweert dat een verbouwing niet mogelijk zou zijn, maar een vernieuwbouw zich uiteindelijk zal opdringen, valt deze kwestie buiten de bestreden beslissing aangezien deze expliciet een verbouwing (en geen vernieuwbouw) vergund. Uit datgene dat buiten de bestreden beslissing valt, kan verzoeker geen rechtmatig belang putten.
..."

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

*" ...
Volgens de tussenkomende partij heeft verzoeker geen belang bij onderhavige procedure.*

Naast de argumenten zoals uiteengezet in het verzoekschrift, kan verzoeker hierover het volgende zeggen:

a) Verzoeker is eigenaar van de percelen aan de Overimpestraat, volgens titel gekadaastreerd sectie D, nummer 12041 en 1204 m.

Partij in tussenkomst is eigenaar van het perceel aan de Overimpestraat, volgens titel gekadaastreerd sectie D, nummer 1212 g.

Partij in tussenkomst pretendeert dat er een losweg van 3 meter loopt over de percelen 1204 l en 1204 m en 1205 c en 1204 p.

Partij in tussenkomst eigent zich dus - wederrechtelijk - een overgang toe over percelen die in eigendom toebehoren aan verzoeker. Verzoeker heeft dus wel degelijk belang.

Dit is manifest onjuist. Verzoeker was dan ook genoodzaakt een procedure 'actio negatoria' te starten voor de Vrederechter. (zie bijkomend stuk 16)

Tussenkommende partij heeft op basis van die onjuiste bewering een bouwvergunning verkregen voor de krotwoning zich bevindende op voornoemd perceel te Lede, Overimpestraat 114, kadastraal gekend 1° afdeling, sectie D, nr. 1212g.

De Deputatie van Oost-Vlaanderen - omdat gedaagden haar een inplantingsplan bezorgde met onjuiste gegevens - besliste immers dat:

"De woning is te bereiken vanaf de Overimpestraat via een erfdienstbaarheid van doorgang over de percelen nrs. 1205c, 12041, 1204p, 1204m. Deze doorgang heeft volgens het inplantingsplan een breedte van 3m, hetgeen ook uit de foto's blijkt. De toegangsweg naar de woning moet conform bovenvermeld artikel niet voldoen aan de vereisten van minimale weguitrusting. Een feitelijke breedte van 3m is bovendien voldoende als oprit naar een woning."

Over voornoemde percelen ligt helemaal geen "erfdienstbaarheid van doorgang".

Blijkbaar maakt tussenkommende partij misbruik van het feit dat op het naastliggend perceel sectie D, nummer 1202 d (dat toebehoort aan derden) een conventionele erfdienstbaarheid ligt over een breedte van een meter. Deze erfdienstbaarheid is een andere dan de beweerde erfdienstbaarheid waarop tussenkommende partij aanspraak maakt en heeft een beperkte breedte en dient niet voor het perceel van tussenkommende partij.

b) Dat het om de verbouwing van een krot gaat dat in werkelijkheid diende te worden afgebroken blijkt afdoende uit de stukken van het dossier:

...

De woning was dus al in vervallen toestand in 1999. Van 1999 tot 2013 is er niets meer gebeurd aan het onroerend goed en is dit gewoon verder verkrot.

..."

Beoordeling

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij in de onmiddellijke omgeving woont van het bouwperceel. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het perceel van de verzoekende partij achteraan grenst aan dat van de aanvraag.

Het betoog van de verzoekende partij komt er neer dat de woning op het perceel van de aanvraag, die volgens de verzoekende partij een verkrotte constructie is waarvoor, om meerdere redenen, geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend, door de bestreden vergunning zal blijven bestaan, hetgeen een nadelige impact zal hebben voor de leefomgeving van de burens. De verzoekende partij ontwikkelt ook middelen waarin wordt aangevoerd dat voor het bouwperceel geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

De conclusie is dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing en derhalve belang te hebben om een beroep in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.5, §1 VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zie artikel 4.3.5 §1) voorziet dat er naast de toetsing aan de goede plaatselijke ordening er een decretale beoordelingselement is van de zogeheten **“voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat”**.*

...

Art. 4.1.1.,12° bepaalt: “verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.”

Verbouwen gebeurt dus in principe binnen de bestaande buitenmuren. Het begrip mag dan wel ruim geïnterpreteerd worden, maar moet steeds bekeken worden in samenhang met het begrip herbouwen (art. 4.1.1, 6°: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen) en het mathematisch criterium van 40%.

Uit het deskundig verslag van deskundige-landmeter COOLENS d.d. 12/08/2013 (stuk 12) blijkt dat: “indien men deze woning wil aanpassen aan de noden van vandaag (isolatie, vocht, energie, wateraansluiting, gescheiden riolering) dient men de woning af te breken en opnieuw op te richten. Doch de woning ligt op de tweede bouwlijn en is niet volledig uitgerust (geen waterleiding, geen riolering) en ligt niet rechtstreeks aan een openbare weg.”

Bovendien blijkt duidelijk uit het fotodossier bij het deskundig verslag (stuk 12), alsook uit de stukken 7 en 9, dat de muren ernstige barsten vertonen en er afscheuring is.

Het huis werd opgenomen op de lijst van krotwoningen op 21/06/2012. (stuk 15)

Bovendien zijn er stabiliteitsproblemen wegen geen en/of gebrekkige fundering zodat de woning verkrot is. (art. 4.1.1, 15° VCRO “verkrot: niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit”)

In die gegeven omstandigheden is het bouwkundig onmogelijk de woning te verbouwen en de bestaande muren voor minstens 60% te behouden.

Indien een verbouwing de facto onmogelijk is, is art. 4.3.5. WCRO wel degelijk van toepassing.

De bestreden beslissing druist in tegen de regelgeving uit het WCRO en tegen de zorgvuldigheidsplicht die aan de overheid oplegt om haar eigen regelgeving en omzendbrieven (die instrumenten zijn om het beleid uit te stippelen en uniformiteit en rechtszekerheid beogen) toe te passen.

Dat het eerste middel bijgevolg gegrond is.

...

De verwerende partij repliceert:

“...

Verzoekers stellen dat het bouwkundig onmogelijk is de woning te verbouwen en de bestaande muren voor minstens 60% te behouden, zodat de ligging aan een voldoende uitgeruste weg wel een vereiste is. Omdat de aanvraag niet aan dergelijke weg gelegen is, zou de stedenbouwkundige vergunning geweigerd moeten zijn.

Wat deze zogenaamde bouwkundige onmogelijkheid betreft, heeft de architect gesteld dat de ruwbouw en de dakconstructie nog in goede staat verkeren en enkel de parementsteen van de zijgevel slecht verankerd is. De aanvraag heeft wel degelijk betrekking op het verbouwen van een bestaande woning, zodat de deputatie terecht kon oordelen dat artikel 4.3.5 §1 VCRO niet van toepassing is.

De stedenbouwkundige vergunning is bovendien enkel verleend voor het verbouwen van de woning. De deputatie heeft in de bestreden beslissing (stuk 6, p. 6) dan ook duidelijk gesteld dat, indien de dragende buitenmuren alsnog vervangen moeten worden en een verbouwing toch onmogelijk blijkt, een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet worden ingediend (met als voorwerp de vernieuwbouw van de woning).

Het eerste middel is niet ernstig en ongegrond.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“...

De bewering van verzoekende partij dat de bestreden beslissing artikel 4.3.5 § 1 VCRO zou schenden aangezien de aanvraag zich niet zou situeren langs een voldoende uitgeruste weg, werd reeds op afdoende wijze in de bestreden beslissing ontkracht.

De voorwaarde vervat in artikel 4.3.5 § 1 VCRO geldt inderdaad louter voor nieuwbouw en niet voor een verbouwing van een bestaande woning, zodat verzoeker zich steunt op een bepaling die in zake niet van toepassing is.

In zoverre verzoeker andermaal alludeert op een vernieuwbouw die zich opdringt, geldt ook hier dat de bestreden beslissing in expliciete bewoordingen geen vernieuwbouw vergunt. In zoverre verzoeker (onterecht) beweert dat een verbouwing niet mogelijk zou zijn, maar een vernieuwbouw zich uiteindelijk zal opdringen, valt deze kwestie buiten de bestreden beslissing. Verwerende partij dient een aanvraag voor een verbouwing niet te toetsen aan criteria die enkel voor (ver)nieuwbouw gelden.

Verzoeker toont overigens geenszins op afdoende wijze aan dat een vernieuwbouw zich zou opdringen. Het verslag van landmeter COOLENS is eenzijdig ten behoeve van verzoeker opgesteld. Dit verslag bevat een aantal poneringen over isolatie, vocht, enz. die in het verslag op geen enkele wijze concreet worden onderbouwd, en enkel nader worden ingekleed door een aantal nietszeggende foto's getrokken vanop afstand aan de buitenzijde. Meer zelfs, de foto's tonen enkel aan dat "het mathematisch criterium" van herbouwen waar verzoeker zich zelf op steunt, geenszins wordt bereikt en dat er allesbehalve sprake is van een vernieuwbouw. De ruwbouw verkeert nog steeds in goede staat; enkel de paramentsteen van de zijgevel is slecht verankerd en daardoor gescheurd. Deze paramentsteen wordt vervangen door isolatie met pleisterwerk. De oppervlakkige vaststellingen van scheuren door de landmeter zijn dan ook nietszeggend. Een landmeter-deskundige is buitendien geen architect, en heeft voor dergelijke kwesties niet de vereiste expertise.

Dat een pand al dan niet een tijd op een verkrottingslijst zou hebben gestaan, is op zich nietszeggend over de verbouwingsmogelijkheden van een pand.

Het eerste middel is manifest ongegrond.

...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij nog:

“ ...

Volgens de deputatie is artikel 4.3.5 §1 VCRO niet van toepassing. Kennelijk steunen de deputatie en de tussenkomende partij zich op het feit dat de architect verklaarde dat de ruwbouw en de dakconstructie nog in goede staat verkeren en enkel de paramentsteen van de zijgevel slecht verankerd is.

Hoewel de Gemeente terecht de bouwvergunning weigerde, heeft de Deputatie het beroep gegrond verklaard zich louter steunende op de beweringen van de architect, zonder deze te controleren en het dossier ter dege na te zien, wat een tekortkoming is in haar plicht behoorlijk te besturen.

Dat een verbouwing de facto niet mogelijk is blijkt afdoende uit de stukken in onderhavig dossier:

...

Dat het eerste middel bijgevolg gegrond is.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.5 VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010, bepaalt:

“§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen”, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§3. In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, [of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt,] kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

§4. De voorwaarde, vermeld in §1, is niet van toepassing:

- 1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;*
- 2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;*
- 3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.”*

Het niet van toepassing zijn van de voorwaarde (§4 van de aangehaalde bepaling) wordt in het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, als volgt toegelicht (VI. Parl., 2008-2009, 2011, nr.1, 132):

“422. §4, 3°, houdt in dat de afwezigheid van een voldoende uitgeruste weg geen weigeringsmotief kan zijn wanneer de aanvraag betrekking heeft op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies, uitgezonderd wanneer anders is bepaald in een uitvoeringsplan of een verordening.

In zekere zin is die bepaling een verduidelijking en geen echte afwijking, nu de eis betreffende de ligging aan een voldoende uitgeruste weg traditioneel slechts geldt voor het “bouwen” van een gebouw.

Men zal nog opmerken dat deze verduidelijking inhoudt dat de ligging aan een voldoende uitgeruste weg geen vereiste vormt voor het vergunnen van de verbouw, herbouw, of uitbreiding van zonevreemde constructies conform de regelingen van de nieuwe artikelen 133/1 e.v. DRO. De decreetgever heeft in het verleden duidelijk de wil gehad om de voorwaarde van het gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg voor het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van zonevreemde constructies ondubbelzinnig te schrappen.”

Uit §4, 3° van de hiervoor aangehaalde bepaling volgt dat de voorwaarde van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg, zoals bepaald in artikel 4.3.5, § 1 VCRO niet van toepassing is op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

2.

De verzoekende partij betwist niet dat het aangevraagde betrekking heeft op een bestaande constructie.

De verzoekende partij kan derhalve niet gevolgd worden dat – daargelaten de vraag of zij terecht stelt dat het bouwkundig onmogelijk is om de woning te verbouwen en de bestaande muren voor minstens 60 % te behouden – de voorwaarde van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg van toepassing is “indien een verbouwing de facto onmogelijk is”.

3.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoont van artikel 4.3.5, § 1 VCRO.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.3. VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“... ”

Er is een conventionele erfdienstbaarheid van overgang gecreëerd. (zie stuk 11) De zate van de weg is dus privaat en er is enkel een conventionele erfdienstbaarheid van overgang over een breedte van 1 meter.

De zate is eigendom van de 3 verzoekers.

In notariële aktes wordt deze conventionele erfdienstbaarheid omschreven als volgt (zie stuk 11):

“dienstig als voetweg zonder statuut over een breedte van één meter “

Dit impliceert dat er geen auto's kunnen passeren op de weg.

Het gebruik en de omvang van de aldus gevestigde erfdienstbaarheden worden geregeld door de titel die deze vestigt (art. 686 B.W.), i.c. een recht van doorgang van 1 m.

De erfdienstbaarheid kan dus niet verzwaaard worden. (art. 702 B.W.)

De deputatie kan dus niet stellen dat er een toegang is van 3m breed naar de woning. Dit zou immers betekenen dat de erfdienstbaarheid van overgang wordt verzwaaard, wat in strijd is met het burgerlijk wetboek.

Bovendien zou de conventionele erfdienstbaarheid verzwaard dienen te worden met nutsvoorzieningen. Verzoekers staan dit niet toe.

De bestreden beslissing druist in tegen de regelgeving uit het Burgerlijk Wetboek en getuigt van onbehoorlijk bestuur.

Dat het tweede middel bijgevolg gegrond is
...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekers voeren aan dat de bestreden beslissing indruist tegen de regelgeving uit het Burgerlijk Wetboek.

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.

Geschillen over burgerlijke rechten zoals de voorliggende discussie omtrent de erfdienstbaarheid, behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. 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 (RvVb nr. A/2013/0023 van 22 januari 2013).

De bestreden beslissing houdt geen beslissing in omtrent de erfdienstbaarheid en kan derhalve geen verzwaaring inhouden van de erfdienstbaarheid.

Tenslotte kan er nog worden gewezen dat uit de foto's en het inplantingsplan de erfdienstbaarheid van doorgang een breedte van 3 meter heeft. Dergelijke feitelijke breedte is voldoende als oprit naar een woning. Dat deze erfdienstbaarheid een voetweg van 1 meter zou zijn, blijkt niet uit de atlas der buurtwegen.

Het tweede middel is niet ernstig en ongegrond.
...”

De tussenkomen partij stelt:

“ ...

In zoverre verzoeker zich steunt op artikel 4.3.3 VCRO wijst verzoeker geen enkele "verplicht in te winnen advies" in de zin van artikel 4.3.3. VCRO aan waarmee de aanvraag strijdig zou zijn.

Burgerrechtelijke kwesties zoals discussies over een conventionele erfdienstbaarheid, hebben geen uitstaans met artikel 4.3.3 VCRO. Vergunningen worden op grond van artikel 4.2.22, §1 VCRO steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Het tweede middel is manifest ongegrond.
...”

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij nog:

“
...

Volgens de deputatie houdt de beslissing geen beslissing in omtrent de erfdienstbaarheid en kan derhalve geen verzwaring inhouden van de erfdienstbaarheid.

Ten eerste bestaat de erfdienstbaarheid waarop tussenkomende partij aanspraak maakt helemaal niet (zie verder). Doordat de Deputatie - voor haar beslissing - zich de argumenten van de tussenkomende partij eigen maak zonder deze na te gaan, schaadt ze eveneens het beginsel van behoorlijk bestuur.

...

In casu zou het enkel kunnen gaan om een privaatrechtelijke conventionele erfdienstbaarheid. Immers, in de bestreden beslissing wordt de correcte overweging gemaakt "Uit de atlas der buurtwegen blijkt dat er op die plaats geen voetweg aanwezig is". Er bestaat aldaar dus geen publiekrechtelijke erfdienstbaarheid.

Het zou dus enkel om een conventionele erfdienstbaarheid kunnen gaan.

Foto's en een eenzijdig opgesteld inplantingsplan leveren op geen enkele wijze het bewijs van het bestaan van een dergelijke erfdienstbaarheid, dat een zakelijk recht is en waarvan het bewijs bij voorkeur wordt geleverd door authentieke akten. Dergelijke akten zijn helemaal niet voorhanden.

Zelfs na de argumenten van verzoeker blijft de deputatie de situatie voorstellen alsof er een erfdienstbaarheid loopt over het perceel van verzoeker.

Hierdoor lijdt verzoeker schade.

Dat het tweede middel bijgevolg gegrond is.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

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 partij zet niet uiteen op welke wijze het bestreden besluit een schending uitmaakt van artikel 4.3.3 VCRO.

2.

2.1

Bovendien bepaalt artikel 4.2.22 VCRO dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Deze bepaling houdt een bevestiging in van het beginsel dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, dat als orgaan van actief bestuur tot taak heeft om aanvragen tot vergunning te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, niet kan of mag optreden als rechter om uitspraak te doen over een betwisting over burgerlijke rechten en verplichtingen. De geschillenbeslechting over de burgerlijke rechten komt niet toe aan de vergunningverlenende overheid.

Dit beginsel belet niet dat een vergunningverlenende overheid vaststellingen kan doen omtrent burgerlijke rechten die niet in betwisting zijn, waarvan het bestaan door de betrokken partijen wordt erkend of die zijn vastgesteld in een akte die de nodige bewijskracht heeft.

2.2

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de woning te bereiken is vanaf de Overimpestraat via een erfdienstbaarheid van doorgang, dat deze doorgang volgens het inplantingsplan een breedte heeft van 3 meter en dat een feitelijke breedte van 3 meter voldoende is als oprit naar een woning.

Uit deze overwegingen kan worden afgeleid dat de verwerende partij bij de beoordeling van de toegang/oprit naar de woning, uitgaat van de bouwplannen van de aanvrager en geen uitspraak of vaststellingen doet over het al dan niet bestaan van burgerlijke rechten.

De argumentatie van de verzoekende partij dat een toegang van 3 meter breed naar de woning inhoudt dat de erfdienstbaarheid van overgang wordt verzwaard, hetgeen in strijd is met het burgerlijk wetboek, steunt op de foutieve premisse dat de verwerende partij omtrent de vermelde erfdienstbaarheden als geschillenrechter kan optreden.

3.

Door de dupliek van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat de verwerende partij eveneens “het beginsel van behoorlijk bestuur schaadt” doordat zij - voor haar beslissing - zich de argumenten van de tussenkommende partij eigen maakt zonder deze na te gaan, geeft zij een andere wending aan de kritiek die zij heeft uiteengezet in haar verzoekschrift onder het tweede middel. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat, zelfs indien het middel ontvankelijk zou kunnen worden bevonden, het als ongegrond moet worden verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1. §1, eerste lid, 1° b VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Het perceel situeert zich in 2^{de} bouwzone.

De vergunningsaanvraag is in strijd met de goede plaatselijke ordening.

De bestaande verkrotte woning is historisch; het betreffende perceel laat geen hedendaagse woning voorzien van hedendaags wooncomfort toe. Er zijn geen nutsvoorzieningen en het goed ligt niet aan een voldoende uitgeruste weg.

De inplanting van het goed is niet stedenbouwkundig verantwoord; het stemt niet overeen met het karakter van de omgeving.

Immers de bebouwing staat in de feitelijke tuinzone van de woningen gelegen aan de Overimpestraat. Dit is een inbreuk op de privacy van de voorliggende woningen. Er zijn lichten en zichten op deze voorliggende tuinen.

Bovendien ontstaat er een versnipperd uitzicht, hetgeen niet bijdraagt tot een kwalitatief ruimtelijk beleid.

Bijgevolg is de gevraagde verbouwing ("de facto afbraak en nieuwbouw") niet verenigbaar met de vereisten van de goede plaatselijke ordening.

Cfr. RvSt 15/12/2009 (stuk 10 a) waarbij de beslissing van de gemeente tot vergunningsweigering van een verbouwing in 2^{de} bouworde (in woongebied) op grond van volgende motieven wordt bevestigd:

"dat tevens de kwestieze constructie niet gelegen is langs een openbare weg maar langs een servitude ter ontsluiting van de tuinzone; dat dergelijke ontsluiting niet geschikt is voor te wonen en leidt tot burencorrupties;

Dat de woning eveneens gesitueerd is in de feitelijke tuinzone, in tweede bouwlijn ten opzichte van de St-Pietersstraat, dat deze inplanting de privacy van de voorliggende woning en van de tuinen horende bij de woningen langs de Burgemeester Vinckenlaan in het gedrang brengt."

De bestreden beslissing druist het principe van de goede ruimtelijke ordening.

Dat het derde middel bijgevolg gegrond is.
...

De verwerende partij repliceert:

"...

Verzoekers werpen op dat de inplanting van de woning stedenbouwkundig niet verantwoord is en een inbreuk betekent op de privacy van de voorliggende woningen.

In de bestreden beslissing is de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld (stuk 6, p. 6-7):

...

Wat de inplanting betreft, moet worden opgemerkt dat de aanvraag betrekking heeft op een verbouwing en geen nieuwe inplanting betekent. Bij deze beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft de deputatie dan ook vergeleken wat de toestand was voor de uitvoering van de gevraagde werken en welke toestand wordt gerealiseerd door de uitgevoerde werken.

De aangevraagde verbouwingswerken beperken zich grotendeels tot interne verbouwingen en het verbouwen van de aanbouw, welke deels wordt afgebroken en deels wordt opgetrokken tot een kroonlijsthoogte van 3,20 meter en voorzien van een plak dak. Door de afbraak van de bestaande berging ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens rechts vermindert de bebouwde oppervlakte, waardoor een bouwvrije zijstrook ontstaat van 2 meter, wat de ruimtelijke plaatselijke aanleg ten goede komt.

De deputatie kon in alle redelijkheid concluderen dat de ruimtelijke impact van de verbouwing op de onmiddellijke omgeving beperkt is. Bovendien wordt op die manier een esthetisch vervallen gebouw opgewaardeerd, wat een verbetering betekent voor de buurt.

Verzoekers verwijzen naar het arrest van de Raad van State (nr. 198.910) van 15 december 2009 om te stellen dat een verbouwing in tweede bouworde de privacy schaadt van de

voorliggende woningen. Deze beoordeling kan echter niet worden doorgetrokken naar deze aanvraag, aangezien deze aanvraag enkel betrekking heeft op de verbouwing van een woning, terwijl in het arrest de verbouwing tevens een functiewijziging inhield van berging naar woning. In het arrest bestond er nog geen woning op het moment van de verbouwing, terwijl dit thans wel het geval is.

Het derde middel is niet ernstig en ongegrond.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Wat de goede ruimtelijke ordening betreft, bevat het derde middel van verzoeker enkel een aantal persoonlijke appreciaties van verzoeker waarin geen concreet middel wordt geformuleerd.

Het volstaat in het kader van onderhavig beroep niet dat verzoeker een aantal opmerkingen formuleert. Verzoekers dienen werkelijke middelen te formuleren, d.w.z. aanduiden welke de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur zijn, evenals op welke wijze deze regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur in zake dan wel geschonden mogen zijn.

Bij zijn opmerkingen gaat verzoeker buitendien andermaal voorbij aan het gegeven dat de bestreden beslissing expliciet een verbouwing (geen vernieuwbouw) vergund, dat de aanvraag betrekking heeft op een bestaande woning, enz.

Verzoeker laat na om op concrete wijze aan te tonen in welke mate de bestreden beslissing de conformiteit met de goede ruimtelijke ordening zou hebben nagelaten afdoende te motiveren.

Het derde middel is manifest onontvankelijk, minstens ongegrond.

...”

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij nog:

“ ...

De deputatie verliest kennelijk uit het oog dat het om een verkrotte woning gaat die in feite zou moeten afgebroken worden. Zij is van mening dat een esthetisch vervallen gebouw opgewaardeerd wordt, wat een verbetering betekent voor de buurt.

*Het valt **niet** in te zien hoe dit een verbetering kan betekenen voor de buurt. Het is duidelijk dat een stuk onbebouwd stuk grond, die aldus de privacy van verzoeker en andere omwonenden niet schaadt, de enige verbetering kan zijn voor de buurt.*

...

Volgens tussenkomende partij duidt verzoeker niet aan welke regelgeving zou zijn geschonden.

Dit is onjuist.

Verzoeker heeft uiteengezet dat de vergunningsaanvraag is in strijd met de goede plaatselijke ordening omdat:

- De bestaande verkrotte woning is historisch; het betreffende perceel laat geen hedendaagse woning voorzien van hedendaags wooncomfort toe. Er zijn geen nutsvoorzieningen en het goed ligt niet aan een voldoende uitgeruste weg. (art. 4.3.5.,§1 VCRO)
 - De inplanting van het goed is niet stedenbouwkundig verantwoord; het stemt niet overeen met het karakter van de omgeving. (beginsel behoorlijk bestuur)
 - De bebouwing staat in de feitelijke tuinzone van de woningen gelegen aan de Overimpestraat. Dit is een inbreuk op de privacy van de voorliggende woningen (art. 8 EVRM). Er zijn lichten en zichten op deze voorliggende tuinen.
 - Bovendien ontstaat er een versnipperd uitzicht, hetgeen niet bijdraagt tot een kwalitatief ruimtelijk beleid. (beginsel behoorlijk bestuur)
- ...

Beoordeling

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing onder meer dat de aanvraag het verbouwen beoogt van een woning in tweede bouwzone, dat de verbouwwerken zich grotendeels beperken tot interne verbouwingen en het verbouwen van de aanbouw, dat de aanvraag geen uitbreiding inhoudt van de woning, dat integendeel de bebouwde oppervlakte vermindert, waardoor een bouwvrije zijstrook van 2 meter wordt bekomen, hetgeen de ruimtelijke plaatselijke aanleg ten goede komt, dat het totale volume met 30 m³ toeneemt doordat de hoogte van het bijgebouw wordt opgetrokken tot 3,20 meter en dat het hoofdvolume ongewijzigd blijft.

De verwerende partij komt vervolgens tot de conclusie dat de ruimtelijke impact van de gevraagde verbouwing op de onmiddellijke omgeving beperkt blijft en dat door het renoveren van de woning een esthetisch vervallen gebouw opgewaardeerd wordt tot een kwalitatieve woning met hedendaags comfort, hetgeen ontegensprekelijk een verbetering betekent voor de buurt.

3.

De loutere bewering dat het betreffende perceel niet toelaat om een hedendaagse woning met hedendaags wooncomfort te voorzien, volstaat niet om succesvol een schending aan te voeren van artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) VCRO.

De verzoekende partij toont daarmee immers niet dat de beoordeling in de bestreden beslissing steunt op foutieve gegevens, of op een foutieve beoordeling of kennelijk onredelijk is.

Het derde middel is ongegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Algemene zorgvuldigheidsplicht, rechtszekerheids-en vertrouwensbeginsel, redelijkheidsbeginsel, gelijkheidsbeginsel

1. De gemeente heeft steevast te kennen gegeven, zowel in haar mondelinge mededelingen als in haar schriftelijke beslissingen (cfr. stedenbouwkundig attest nr. 2, weigeringsbeslissingen d.d. 16/04/2013) dat er op het betreffend perceel niet mag gebouwd worden. Dit gebeurde steeds na concrete beoordeling en zorgvuldige afweging.

Verzoekers zijn daarop steeds voortgegaan.

Het zou in strijd zijn met de beginselen van behoorlijk bestuur mocht er plots van deze beleidslijn afgeweken worden en de bouwfirma wel te laten bouwen op het perceel, en aldus grote winst realiseren met zuivere speculatie.

Mocht er inderdaad gebouwd worden op het perceel dan hadden eerste verzoekers een hogere prijs geboden voor de grond.

Het thans goedkeuren van de vergunningsaanvraag zou indruisen tegen de algemene zorgvuldigheidsplicht, rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, redelijkheidsbeginsel en gelijkheidsbeginsel.

2. Door te beslissen dat art. 3.4.5. WCRO i.c. niet van toepassing is omdat het om een verbouwing gaat, heeft de deputatie haar zorgvuldigheidsplicht niet nageleefd.

Indien zij het dossier terdege had bestudeerd zou zij tot dezelfde bevinding gekomen zijn als deskundige COOLENS.

Het betreft een bouwvallig krot met stabiliteitsproblemen. Een verbouwing waarbij 60% van de bestaande muren behouden wordt is onmogelijk. Enkel een afbraak en een nieuwbouwwoning is mogelijk.

Aldus is art. 3.4.5. WCRO wel van toepassing.

3. Uit het administratieve dossier blijkt duidelijk dat de erfdienstbaarheid van overgang slechts 1m breed is.

Dit blijkt vooreerst uit het bezwaarschrift dat eerste verzoekers indienden op 14/07/2012 (stuk 13) met de bijhorende stukken, o.a. de akte waaruit de erfdienstbaarheid blijkt (stuk 11).

Dit blijkt tevens uit het bezwaarschrift van verzoekers d.d. 18/03/2013. (stuk 14)

De deputatie negeert dus de stukken in het dossier waaruit blijkt dat de conventionele erfdienstbaarheid slechts 1m breed is en verzwaart op die wijze deze erfdienstbaarheid wat strijdig is met de bepalingen van het B.W.

Dit kan geenszins zorgvuldig genoemd worden.

*De bestreden beslissing druist in tegen de beginselen van behoorlijk bestuur.
...*

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekers poneren dat de deputatie afwijkt van de beleidslijn van de gemeente Lede. De vergunning zou derhalve indruisen tegen de zorgvuldigheidsplicht, rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, redelijkheidsbeginsel en gelijkheidsbeginsel.

Wanneer de deputatie in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als een administratief rechtscollege maar als een orgaan van actief bestuur. Ingevolge de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep, doet de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag dit op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de zaak betreft, en is zij daarbij niet gebonden door de motivering vervat in het voorgaande besluit.

Dat de deputatie een andere beslissing kan nemen dan het college van burgemeester en schepenen, is eigen aan de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep en houdt geen schending in van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

De opmerking omtrent artikel 4.3.5 VCRO is reeds weerlegd onder het eerste middel en de opmerking omtrent de breedte van de erfdienstbaarheid is beantwoord in de weerlegging van het tweede middel. De deputatie heeft de aanvraag zorgvuldig onderzocht en in alle redelijkheid genomen.

Aangaande het gelijkheidsbeginsel lichten verzoekers niet toe op de wijze de bestreden beslissing dit beginsel zou schenden, zodat dit argument onontvankelijk is.

*Het vierde middel is niet ernstig en ongegrond.
...*

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

In zoverre er al sprake zou zijn van een "vaste beleidslijn" die de gemeente ten aanzien van de verzoekende partij zou hebben laten uitschemeren m.b.t. de eigendom van tussenkomende partij, kan dergelijke beleidslijn op geen enkele wijze afbreuk doen aan de rechten van tussenkomende partij om voor een bestaande woning conform de decretaal geldende bepalingen een vergunning aan te vragen voor een verbouwing en, indien tussenkomende partij het oneens is met de beoordeling van het schepencollege, beroep in te stellen bij verwerende partij.

De visie die de gemeente al dan niet zou hebben gehad over een eventuele nieuwbouw op het perceel van aanvraag is sowieso niet relevant voor een verbouwing.

Gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep bij verwerende partij, is verwerende partij geenszins gebonden door beleidslijnen die verzoeker in de vergunningsbeslissing van het schepencollege ontwaart.

Dat verzoeker een hogere prijs zou hebben geboden indien hij de stedenbouwkundige mogelijkheden m.b.t. de eigendom van tussenkomende partij correct had ingeschat, doet geen afbreuk aan de wettigheid van de bestreden beslissing. Een en ander toont wel aan dat verzoeker onderhavig beroep louter en alleen heeft ingesteld uit rancune voor de aankoop door tussenkomende partij.

Het is onduidelijk dat verzoeker met "art. 3.4.5. WCRO" bedoelt. De VCRO heeft geen artikel 3.4.5. Doelt verzoeker hiermee op artikel 4.3.5 § 1 VCRO, dan kan worden verwezen naar de uiteenzetting van het eerste middel.

Tenslotte verwijst verzoeker andermaal naar de erfdienstbaarheidskwestie, wat, zoals de bestreden beslissing en het arrest m.b.t. de schorsing reeds met recht opmerken, geen kwestie is die onder de bevoegdheid van Uw Raad ressorteert.

...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij nog:

"...

De deputatie neemt een beslissing op basis van manifest onjuiste gegevens:

- De woning is wel degelijk verkrot en bijgevolg was een regularisatie niet mogelijk. De verkrotting blijkt afdoende uit de stukken in onderhavig dossier:*
 - Stuk 7 en 9: diverse foto's*
 - Stuk 12a: het verslag van COOLENS*
 - Stuk 15 waaruit blijkt dat de woning opgenomen is in de inventaris van verwaarloosde woningen*
 - Stuk 17: de akte waarin het onroerend goed verkocht wordt en waarin vermeld wordt:*
 - o Dat het om een bouwvallig woonhuis gaat*
 - o Verkocht voor de prijs van 8.000 EUR*
 - o De verklaring van de verkopers dat het onroerend goed, voorwerp van de overeenkomst, niet de gezinswoning betreft*
 - o De verklaring van de verkopers dat de woning is opgenomen op de lijst van de leegstaande of verwaarloosde of de ongeschikte en onbewoonbare woningen met ingang van 03/06/2003*
 - Stuk 18: de brief van de raadsman van de rechtsvoorganger van tussenkomende partij d.d. 28/04/1999 die o.a. melding maakt van 'instortingsgevaar'*
 - Stuk 19: de brief van notaris VAN DER BRACHT d.d. 15/11/2004 die o.a. melding maakt van een 'erg vervallen toestand' van betreffend woonhuis.*
- Er bestaat helemaal geen erfdienstbaarheid van overgang over de percelen nrs. 1205c, 1204l, 1204p, 1204m. Verzoeker is eigenaar van de percelen aan de Overimpestraat, volgens titel gekadaastreerd sectie D, nummer 1204 l en 1204 m.*

Partij in tussenkomst is eigenaar van het perceel aan de Overimpestraat, volgens titel gekadaastreerd sectie D, nummer 1212 g.

Partij in tussenkomst pretendeert dat er een losweg van 3 meter loopt over de percelen 1204 l en 1204 m en 1205 c en 1204 p en heeft de deputatie daarover verkeerdelijk ingelicht.

Dit is manifest onjuist. Verzoeker was dan ook genoodzaakt een procedure 'actio negatoria' te starten voor de Vrederechter. (zie bijkomend stuk 16)

Tussenkomende partij heeft op basis van die onjuiste bewering dus een bouwvergunning verkregen voor de krotwoning zich bevindende op voornoemd perceel to Lede,

Overimpestraat 114, kadastraal gekend 1° afdeling, sectie D, nr. 1212g. De onjuiste bewering betreft de bevestiging van het bestaan van een erfdienstbaarheid van overgang, terwijl helemaal geen dergelijke erfdienstbaarheid bestaat.

Blijkbaar maakt tussenkomende partij misbruik van het feit dat op het naastliggend perceel sectie D, nummer 1202 d (dat toebehoort aan derden) een conventionele erfdienstbaarheid ligt over een breedte van een meter. Deze erfdienstbaarheid is een andere dan de beweerde erfdienstbaarheid waarop tussenkomende partij aanspraak maakt en heeft bovendien een beperkte breedte en dient niet voor het perceel van tussenkomende partij.

Door het beroep gegrond te verklaren en toch een bouwvergunning toe te staan, is de Deputatie te kort geschoten aan haar zorgvuldigheidsplicht en is het beginsel van behoorlijk bestuur geschonden.

...

Beoordeling

1.

De verzoekende partij zet niet uiteen op welke wijze het bestreden besluit een schending uitmaakt van het gelijkheidsbeginsel. In zoverre een schending wordt aangevoerd van dit beginsel is het middel onontvankelijk.

2.

De verzoekende partij stelt dat “de gemeente steevast heeft te kennen gegeven (...) dat er op het betreffend perceel niet mag gebouwd worden” en ziet de bestreden beslissing als een plotse afwijking van deze “beleidslijn”.

Het blijkt echter niet dat “de gemeente” de weigeringen in het verleden heeft gesteund op een beleidslijn. In de historiek zoals omschreven in de bestreden beslissing blijkt integendeel dat een stedenbouwkundig attest in 2002 werd geweigerd omdat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden voor woningen in tweede bouwrode (10 meter van perceelsgrenzen) en niet gelegen is aan een uitgeruste weg, dat een aanvraag in 2012 voor het verbouwen van de woning werd geweigerd omwille van de ligging aan een niet-uitgeruste weg en dat er in 2012 een driepartijen overleg heeft plaatsgevonden tijdens hetwelk is gesteld dat regularisatie mogelijk is onder bepaalde voorwaarden.

Het loutere gegeven dat de verwerende partij tot een andere conclusie komt dan bepaalde eerdere beslissingen van het college van burgemeester en schepenen, houdt niet in dat de verwerende partij, die de taak en bevoegdheid heeft om in administratief beroep de aanvraag opnieuw te beoordelen, de beginselen die de verzoekende partij aanvoert heeft geschonden.

De verwerende partij komt, in tegenstelling tot enkele eerdere beslissingen van het college van burgemeester en schepenen, in de bestreden beslissing tot de conclusie dat de voorwaarde van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg niet van toepassing is op de aanvraag en beoordeelt de aanvraag als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Zoals blijkt uit de bespreking van het eerste en derde middel slaagt de verzoekende partij er niet in de onwettigheid aan te tonen van deze beoordelingen.

3.

Bij de bespreking van het eerste en derde middel is reeds vastgesteld dat de verzoekende partij er ten onrechte van uitgaat dat de voorwaarde van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg

van toepassing is “indien een verbouwing de facto onmogelijk is” en dat de verwerende partij niet heeft beslist over de “conventionele erfdienstbaarheid” en daar ook niet voor bevoegd is.

De argumentatie van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing op deze punten een schending zou inhouden van de beginselen van behoorlijk bestuur, kan niet gevolgd worden.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoont van de aangevoerde beginselen.

In de mate dat het middel ontvankelijk is, is het ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Bernard VEHENT is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ