RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 213.639 van 1 juni 2011
in de zaak A. 192.776/X-14.201.

In zake : 1. Hans DE ROECK
2. Sabrina VAN DOORSELAER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Karolien Beké
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Frankrijklei 146
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Veerle Tollenaere
kantoor houdend te 9000 GENT
Koning Albertlaan 128
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

Arlette DE COCK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Veerle Vekeman
kantoor houdend te 9500 GERAARDSBERGEN
Pastorijstraat 19
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 27 mei 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 8 april 2009 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep ingesteld door Arlette De Cock tegen het besluit van 15 april 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde en afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van het bouwen van zes

garages op een perceel gelegen te Lierde, Ottergemstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 369/t.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 196.617 van 2 oktober 2009 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partijen hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 18 januari 2010. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 1 april 2011.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien Beké, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Elsbeth De Vylder, die loco advocaat Veerle Tollenaere verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Saartje Callens, die loco advocaat Katie Coppens verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 10 januari 1977 wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde aan de tussenkomende partij de vergunning verleend voor het bouwen van tien appartementen en elf garages, waarvan zes garages tegen de achterste perceelgrens worden gebouwd en vijf garages tegen een scheidingsmuur op de voorste perceelgrens, op een perceel gelegen aan de Ottergemstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 369/t.

In afwijking van deze vergunning worden in totaal zes garages gebouwd, tegen een bestaand gebouw, op de voorste perceelgrens. De garages worden bovendien 12 meter dichter bij de aanpalende buurtweg ingeplant. Op de achterste perceelgrens worden geen garages gebouwd.

3.2. De verzoekende partijen zijn eigenaar van het aanpalende perceel, kadastraal bekend sectie B, nr. 369/x.

3.3. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, is het betrokken perceel deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

3.4. Op 11 december 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor de regularisatie van de voornoemde zes garages.

3.5. Tijdens het openbaar onderzoek dient de eerste verzoeker een bezwaarschrift in, waarin hij over de betrokken garages stelt dat:

> "1: (Ze) een erge belemmering van (zijn) zicht vormen.
> 2: Zij (zich) volledig in Agrarisch gebied bevinden.
> 3: Zij niet conform de bouwvergunning geplaatst zijn (op de verkeerde plaats).
> 4: Er 6 garages staan i.p.v. 5".

3.6. Na het verlenen van een ongunstig advies door zowel de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling Oost-Vlaanderen als door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde bij besluit van 15 april 2008 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

3.7. Op 6 mei 2008 stelt de tussenkomende partij administratief beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

3.8. Op 4 november 2008 stelt de tussenkomende partij administratief beroep in bij de Vlaamse regering tegen het uitblijven van het nemen van een beslissing door de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

3.9. Bij besluit van 13 november 2008 weigert de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen alsnog de vergunning.

3.10. Bij het thans bestreden besluit van 8 april 2009 verleent de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening de gevraagde stedenbouwkundige vergunning onder de voorwaarde dat "de nodige voorzieningen worden getroffen voor de opvang en afvoer van het hemelwater van het dak en de verharding".

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

4.1. In het verzoekschrift tot nietigverklaring zetten de verzoekende partijen met betrekking tot hun belang uiteen wat volgt:

> "Verzoekende Partijen doen blijken van het wettelijk vereiste belang voor het indienen van onderhavig verzoekschrift tot schorsing en vernietiging, gericht tegen de Bestreden Beslissing.
>
> Het is vaste rechtspraak van uw Raad dat een verzoekende partij die op een deugdelijke wijze aantoont dat zij eigenaar of bewoner is van een pand of een perceel, dat paalt aan of gelegen is naast ofwel gelegen is tegenover datgene waarvoor een bouwvergunning is verleend, of die, in het algemeen, in de onmiddellijke nabijheid woont, van het perceel waarvoor een bouwvergunning werd afgegeven, daardoor alleen al doet blijken van het wettelijk vereiste belang bij vernietiging (en dus ook schorsing) van de bouwvergunning voor die constructie (…).
>
> Verzoekende Partijen zijn eigenaars van een perceel palend aan het Terrein waarvoor de Bestreden Beslissing werd afgeleverd. Het perceel in eigendom van Verzoekende Partijen is kadastraal gekend onder Lierde, 3de Afdeling, Sectie B, nr. 369x (…).
>
> De tenuitvoerlegging van de Bestreden Beslissing zal bijgevolg onmiddellijke implicaties hebben voor (de leefomgeving van) Verzoekende Partijen.
>
> Het is dan ook evident dat de Bestreden Beslissing griefhoudend is voor Verzoekende Partijen.
>
> Verzoekende Partijen menen dan ook dat zij over het rechtens vereiste belang beschikken om uw Raad te verzoeken de wettigheid te beoordelen van de Bestreden Beslissing van Verwerende Partij.
>
> Op basis van voormelde overweging kan dan ook niet ernstig worden betwist dat Verzoekende Partijen over het wettelijk vereiste belang beschikken om onderhavig verzoek tot schorsing en vernietiging bij uw Raad in te dienen".

4.2. De verwerende partij werpt een exceptie van niet-ontvankelijkheid wegens gebrek aan belang op, die zij uiteenzet als volgt:

"11. De rechtspraak erkent in hoofde van de verzoeker het rechtens vereiste belang indien twee voorwaarden zijn vervuld : enerzijds dient de verzoeker door de bestreden administratieve rechtshandeling een persoonlijk, rechtstreeks, zeker, actueel én wettig nadeel te lijden, anderzijds moet de eventueel tussen te komen nietigverklaring van de beslissing aan de verzoekende partij een direct en persoonlijk voordeel verschaffen, hoe miniem ook. (…)

Het volstaat niet dat de verzoekende partij gegriefd is door de bestreden beslissing of er m.a.w. een nadeel van ondervindt. De vernietiging van de bestreden beslissing moet aan de verzoekende partij bovendien een voordeel verschaffen, een nuttig effect ressorteren. Het belang van de verzoekende partij moet derhalve eveneens worden bepaald door de gevolgen van de gevorderde vernietiging.

Het voordeel dat de verzoekende partij ten gevolge van de vernietiging van de bestreden beslissing verkrijgt, moet rechtstreeks uit de vernietiging voortvloeien. Het voordeel moet zich op rechtstreekse wijze realiseren. (...)

12. Het belang, waarvan een verzoekende partij blijk moet geven, dient te bestaan op het ogenblik van het indienen van het annulatieberoep en zij moet dat belang behouden tot aan de uitspraak. De verzoekende partij moet minstens aannemelijk maken dat de nietigverklaring van de bestreden beslissing haar nog een concreet voordeel oplevert; dit voordeel moet meer zijn dan de loutere genoegdoening verbonden met het horen onwettig verklaren van de bestreden beslissing.

13. De verzoekende partijen geven in hun verzoekschrift zelf toe dat (de) garages reeds in 1977 werden opgericht en zij beweren dat zij nooit conform de vergunning werden opgericht. Nooit ondernamen zij enige stap om deze garages te laten verwijderen.

De vernietiging van de bestreden beslissing zal ook niet rechtstreeks meebrengen dat de garages zullen verdwijnen. Zij zullen blijven staan.

Voor zover de verzoekende partijen zouden doelen op het bekomen van een rechterlijk bevel om de garages te laten verwijderen, zoals op andere plaatsen in hun verzoekschrift aangevoerd, stelt zich de vraag of er nog wel een herstelplicht kan worden opgelegd door een rechter, nu er niet betwist wordt dat de garages reeds in 1977 werden opgericht.

De verzoekende partijen stellen bij de uiteenzetting van hun belang dat de bestreden beslissing onmiddellijke implicaties zal hebben voor hun leefomgeving. Dit is niet correct.

14. De verzoekende partijen hebben geen belang bij de gevraagde vernietiging".

4.3. In de memorie van wederantwoord repliceren de verzoekende partijen:

"In tegenstelling tot wat Verwerende Partij voorhoudt in haar memorie van antwoord d.d. 15 januari 2010 doen Verzoekende Partijen wel degelijk blijken van het wettelijk vereiste belang voor het indienen van onderhavig beroep tot nietigverklaring van de Bestreden Beslissing.

Het is vaste rechtspraak van uw Raad dat een verzoekende partij die op een deugdelijke wijze aantoont dat zij eigenaar of bewoner is van een pand of een perceel, dat paalt aan of gelegen is naast ofwel gelegen is tegenover datgene waarvoor een bouwvergunning is verleend, of die, in het algemeen, in de onmiddellijke nabijheid woont, van het perceel waarvoor een bouwvergunning werd afgegeven, daardoor alleen al doet blijken van het wettelijk vereiste belang bij vernietiging (en dus ook schorsing) van de bouwvergunning voor die constructie (…).

Verzoekende Partijen zijn eigenaars van een perceel palend aan het Terrein waarvoor de Bestreden Beslissing werd afgeleverd. Het perceel in eigendom van Verzoekende Partijen is kadastraal gekend onder Lierde, 3de Afdeling, Sectie B, nr. 369x (…). Verzoekende Partijen beschikken alleen al om die reden over het rechtens vereiste belang voor het indienen van onderhavig beroep tot nietigverklaring van de Bestreden Beslissing.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat Verzoekende Partijen in hun verzoekschrift d.d. 27 mei 2009 enkel hebben aangegeven dat de bouwplannen dateren uit 1977, doch de werken op het Terrein pas werden uitgevoerd in 1982 (d.i. na de definitieve goedkeuring van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, zoals goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 30 mei 1978 (…)). De werken worden bijgevolg niet geacht vergund te zijn.

Meer nog, ingevolge artikel 146, 2° van het DRO (oud), blijft de instandhouding van werken uitgevoerd in ruimtelijk kwetsbaar gebied, strafbaar. Het Terrein is gelegen in 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied', dat in toepassing van artikel 146 van het DRO (oud), als ruimtelijk kwetsbaar gebied diende te worden beschouwd, reden waarvoor in november 2007 een bevel tot staking werd uitgevaardigd (…).

Zoals uw Raad genoegzaam gekend, worden de basisrechten voor zonevreemde constructies (zoals in onderhavig geval), opgenomen in artikel 4.4.10 e.v. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna, 'VCRO'), gekoppeld aan 'hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies'.

Tengevolge van de Bestreden Beslissing verwerven de garages een vergund karakter. De Bestreden Beslissing vormt bijgevolg de basis voor het bekomen van latere stedenbouwkundige vergunningen.

Een vrees van Verzoekende Partijen die bovendien niet ongegrond blijkt. Begin 2010 werd door Vrijwillig Tussenkomende Partij reeds een stedenbouwkundige aanvraag ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde strekkende tot de heropbouw van de achtermuur van de garageblok op het Terrein (…).

Verzoekende Partijen beschikken bijgevolg wel degelijk over het rechtens vereiste belang voor het indienen van onderhavig beroep tot nietigverklaring van de Bestreden Beslissing. Het beroep tot nietigverklaring van Verzoekende Partijen dient ontvankelijk te worden verklaard".

4.4. De tussenkomende partij sluit zich aan bij de door de verwerende partij opgeworpen exceptie en voegt daar nog aan toe wat volgt:

"Verzoekende partijen beroepen zich op een beweerde ernstige schending van hun privacyrechten en woonkwaliteit door het aanwezig zijn van zes garages die behoren bij de appartementenblok in de Ottergemstraat. (…)

De tussenkomende partij heeft intussen een vergunning bekomen om de achtermuur van de garages te herstellen die wederrechtelijk werd vernield door verzoekende partij. Verzoekende partij heeft beroep aangetekend bij de Deputatie tegen deze vergunning. (…)

a) Tot het herstel van de achtermuur van de garages werd gunstig advies gegeven door De afdeling duurzame landbouwontwikkeling Oost-Vlaanderen op 17.11.2009 als volgt:

   'De bovenvermelde adviesaanvraag werd uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een duurzame plattelandsontwikkeling onderzocht en er wordt een gunstig advies gegeven.

   …

   De aanvraag en de bestaande toestand zijn van dien aard dat hier geen landbouwbelangen in het gedrang komen.

   ...'

b) Bovendien werd enkele meters voorbij de kwestige garages te Ottergemstraat 52 een vergunning bekomen tot het herbouwen van een bestaande woning. Waarom zouden tussenkomende partij haar garages dan niet mogen vergund worden?

   De eigenaars van deze bestaande woning hebben een vergunning bekomen waardoor ze de woning met de grond mogen gelijk maken en heropbouwen. Deze woning bevindt zich nog verder in het landschappelijk - agrarisch gebied dan de garages. (…)

c) Het is ook van maatschappelijk belang een afwijking te horen verlenen op de oorspronkelijke gunning van 1977 en de bestaande toestand te regulariseren, een gunning die overeenstemt met de bestaande inplanting van de kwestige 6 garages, waardoor verkrotting en verval en vandalisme tegen deze ingeplante garages op een efficiënte manier kan worden tegengegaan.

   Voor zover verzoekende partij zou doelen op het bekomen van een rechterlijk bevel om de garages te laten verwijderen, meent de tussenkomende partij dat geen herstelplicht kan worden opgelegd door een rechter, nu wordt aangevoerd dat de garages reeds in 1977 werden opgericht, hetzij meer dan 30 jaar geleden.

d) Verzoekende partijen geven in hun verzoekschrift toe dat de garages reeds werden opgericht in 1977. De Heer De Roeck woonde met zijn ouders gedurende 27 jaar in een appartement van de tussenkomende partij in het appartementsgebouw aan de kwestige Ottergemstraat. (…) Verzoekende partij heeft vervolgens het perceel tussen het appartementsgebouw en de garages gekocht en er gebouwd. Verzoekers zijn dan ook totaal onredelijk door te beweren dat deze garages hun zicht opeens zouden belemmeren gelet op de meer dan 30 jarig bestaande en gekende toestand.

   Bovendien heeft verzoekende partij rondom zijn terrein en dus ook langs de kant van de garages recent volledig beplant met sparren zodat zichtsbelemmering geenszins een argument kan zijn".

4.5. Het wordt niet betwist dat de verzoekende partijen eigenaar zijn van een perceel palend aan het perceel waarop zich de zes garages bevinden waarvoor het bestreden besluit de regularisatievergunning verleent. Hierdoor alleen reeds doen zij in beginsel blijken van het rechtens vereiste belang.

Noch het argument dat de verzoekende partijen nooit enige stap hebben gezet om deze garages te laten verwijderen, noch het feit dat de tussenkomende partij een vergunning heeft verkregen om de achtermuur van de garages te herstellen -vergunning die overigens is geschorst ingevolge het door de verzoekende partijen bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen ingestelde beroep-, noch het feit dat een vergunning is verleend voor het herbouwen van een bestaande woning gelegen aan de Ottergemstraat 52, noch de argumenten dat de bestreden vergunning een "maatschappelijk belang" heeft en dat de verzoekende partijen hun terrein ook langs de zijde van de garages hebben beplant met sparren, zijn van aard om tot een andere conclusie te moeten komen.

Voorts is de Raad van State niet bevoegd om zich uit te spreken over de vraag of in voorkomend geval nog een herstelplicht kan worden opgelegd door de rechter.

4.6. De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

5.1. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, juncto artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en artikel 11.4.1 van de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997, evenals de schending van artikel 19, laatste lid van het voormelde koninklijk besluit van 28 december 1972, juncto artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het

gecoördineerde decreet), en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel.

Na de geschonden geachte bepalingen te hebben geciteerd en te hebben uiteengezet dat op de administratieve overheid de verplichting rust de aanvraag te evalueren aan de hand van onder meer de vigerende bestemmingsvoorschriften, zetten de verzoekende partijen in een eerste onderdeel van het middel uiteen wat volgt:

> "(a) De Bestreden Beslissing is behept met een 'onoverkomelijke legaliteitsbelemmering'
>
> Zoals reeds aangegeven, is het Terrein, voorwerp van de Bestreden Beslissing, quasi volledig gelegen in 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'.
>
> Overeenkomstig artikel 11 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 en nader toegelicht in de Ministeriële Omzendbrief van 8 juli 1997 zijn agrarische gebieden bestemd voor 'landbouw in de ruime zin'. De oprichting van bouwwerken en/of de uitoefening van activiteiten vreemd aan de landbouw zijn verboden.
>
> Aangezien de oprichting van een garage niet kan worden beschouwd als 'in functie van de landbouw', dient de Regularisatieaanvraag dan ook, a priori, als onverenigbaar met de vigerende bestemmingsvoorschriften te worden beschouwd.
>
> Door Verzoekende Partijen werd dan ook, naar aanleiding van de Regularisatieaanvraag, navolgend bezwaarschrift aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde overgemaakt (…):
>
> > 'Geachte heer Burgemeester en Schepenen
> > Betreft: Regularisatie Van Garages
> > Bij deze wil ik formeel verzet aantekenen voor de regularisatie van 6 garages op het terrein Ottergemstraat zn. 9570 Lierde afdeling 3e Sectie B nummer 369 t.
> > Aangezien deze
> > Punt 1: Een erge belemmering van mijn zicht vormen.
> > 2: Zij volledig in Agrarisch gebied bevinden.
> > 3: Zij niet conform de bouwvergunning geplaatst zijn (op de verleende plaats)
> > 4: Er 6 garages staan i.p.v. 5.
> > Hoogachtend,
> > De Roeck Hans'
>
> Geheel terecht overweegt de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling dan ook, hierin gevolgd door het college van burgemeester en schepenen in hun beslissing d.d. 15 april 2008, in haar advies d.d. 7 januari 2008 (…):
>
> > '(...) de aanvraag staat niet in functie van de verwezenlijking van de agrarische gebiedsbestemming en is aldus strijdig met artikel 11 van de gewestplanvoorschriften.'

Gezien de quasi volledige ligging van het Terrein in 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' is de Regularisatieaanvraag, overeenkomstig de vigerende wetgeving, bijgevolg niet vergunbaar.

Door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde werd de Regularisatieaanvraag, in zitting d.d. 15 april 2008, dan ook geweigerd (…).

Niettegenstaande niet ernstig kan worden betwist dat de Regularisatieaanvraag met een niet remedieerbare wettigheidskritiek is behept, werd door mevrouw Arlette De Cock, toch beroep ingesteld tegen voormelde beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Geheel terecht bevestigde de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, in zitting d.d. 13 november 2008, de 'onoverkomelijke legaliteitsbelemmering' voor het inwilligen van de Regularisatieaanvraag (…):

> '2.6.2 De juridische aspecten
> Uit de in 1977 verleende bouwvergunning kunnen niet meer rechten geput worden dan deze die erin vermeld werden. Deze aanvraag, die voorziet in de regularisatie van een op een andere plek ingeplant en groter uitgevoerd garageblok, moet dus beschouwd worden los van de verleende, nooit uitgevoerde, en inmiddels vervallen vergunning.
> Bijgevolg dient deze aanvraag behandeld op dezelfde wijze als een aanvraag voor het bouwen van een nieuw garageblok.
> De aanvraag is gelet op de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het gaat immers niet om werken i.f.v. de landbouw en de schoonheidswaarde van het landschap is er niet mee gebaat.
> De aanvraag valt niet binnen het toepassingsgebied van de decretaal voorziene uitzonderings- en afwijkingsbepalingen aangezien het gaat om een nieuw volume.
> Bijgevolg bestaat er een legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.
> 2.6.3 De goede ruimtelijke ordening
> Er bestaan geen opportuniteitsafwegingen die erin kunnen resulteren dat er kan voorbijgegaan worden aan de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een vergunning.' (…)

Uw Raad zal, samen met Verzoekende Partijen, dienen vast te stellen dat Verwerende Partij, in haar Bestreden Beslissing, op generlei wijze aantoont op basis van welke motieven voormelde wettigheidskritiek zou kunnen worden geremedieerd. Meer nog, Verzoekende Partijen dienen vast te stellen dat Verwerende Partij zich verschuilt achter een verkeerde uitgangspremisse - 'de garages bevinden zich hoofdzakelijk in woongebied met landelijk karakter' (…) - om de zonevreemdheid van de garageblok (voorwerp van de Regularisatieaanvraag) te omzeilen:

> '7° De garages bevinden zich hoofdzakelijk in woongebied met landelijk karakter en werden gebouwd in functie van de appartementen aan de Ottergemstraat. De ruimtelijke impact van de gebouwde garages is een stuk kleiner dan in de eerdere vergunning doordat er slechts 6 werden gebouwd in plaats van 11. De bebouwde

oppervlakte bedraagt 130,65 m², er werd 205,50m² vergund. Het bouwvolume bedraagt 359,29m³ terwijl er 575,40m³ werd vergund.
Gezien het verminderde bouwvolume kan er geen sprake zijn van een grotere zichtbelemmering dan bij de vorige vergunning.
De inrit voor de garages was reeds in de eerdere vergunning voorzien.
Door de ligging van de garages dichter bij de buurtweg is de verharding kleiner van afmeting en heeft dus een geringere impact op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
(...)'".

5.2. De verwerende partij antwoordt:

"17.De verzoekende partijen stellen ten onrechte dat in de bestreden beslissing niet wordt aangetoond op basis van welke motieven de wettigheidskritiek over de bestemming zou worden geremedieerd.

De bestreden beslissing staat zeer nadrukkelijk stil bij dit aspect en stelt vast dat het terrein zich op de grens tussen woongebied met landelijk karakter en landschappelijk waardevol agrarisch gebied bevindt : de garages op de rand van het woongebied en de verharding in het agrarisch gebied.

Dit blijkt uit de uitprints van de luchtfoto's en het gewestplan.

18. Het eerste onderdeel is niet gegrond".

5.3. In de memorie van wederantwoord dupliceren de verzoekende partijen:

"Verzoekende Partijen menen dat de argumenten van Verwerende Partij niet kunnen overtuigen.

Verzoekende Partijen dienen immers vast te stellen dat Verwerende Partij, geheel ten onrechte, voorhoudt dat enkel de verhardingen en niet de garages, gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Uw Raad zal het met Verzoekende Partijen eens zijn dat een dergelijke bestemmingswending wel uiterst bedenkelijk voorkomt.

Bezwaarlijk kan door Verwerende Partij worden voorgehouden dat zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde (…), als de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen (…), als de Afdeling Landbouwontwikkeling (…), als de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (…) en de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur (…), 'verkeerdelijk' zouden hebben vastgesteld dat de betrokken garages zijn gelegen in 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied.'

Gelet op de vaststellingen van voormelde bevoegde administraties en/of overheden, kan niet ernstig worden betwist dat Verwerende Partij, bij het nemen van de Bestreden Beslissing, is vertrokken van een verkeerde uitgangspremisse.

Het Terrein, voorwerp van de Bestreden Beslissing, is wel degelijk quasi volledig gelegen in 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'.

Ten overvloede maken Verzoekende Partijen aan uw Raad een uittreksel uit een bouwplan over, zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde in zitting d.d. 23 juni 2009, waaruit onmiskenbaar dient te worden afgeleid dat de betrokken garages wel degelijk zijn gelegen in (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied:

(…)

Meer nog, ook op het verkavelingsplan, destijds opgemaakt door Tussenkomende Partij, worden de betrokken garages in agrarisch gebied ingeplant:

(…)

Aangezien de oprichting van een garage niet kan worden beschouwd als 'in functie van de landbouw' dient de Regularisatieaanvraag dan ook, a priori, als onverenigbaar met de vigerende bestemmingsvoorschriften te worden beschouwd en is bijgevolg Verwerende Partij ten onrechte tot de Bestreden Beslissing gekomen".

5.4. De tussenkomende partij sluit zich integraal aan bij het verweer van de verwerende partij.

5.5. In de laatste memorie beperkt de verwerende partij zich er toe te verwijzen naar de uiteenzetting in de memorie van antwoord en naar de inhoud van de bestreden beslissing.

5.6. In de laatste memorie stelt de tussenkomende partij nog, wat betreft de ligging van de betrokken garages volgens de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan:

"De garageblok valt gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter (…)

(De voorste) woning en de kwestige zes garages werden gebouwd VOOR het gewestplan van 1978 doch deze woning krijgt in agrarisch gebied een bouwvergunning in 2010 TERWIJL de garages hoofdzakelijk in agrarisch gebied en gedeeltelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter niet zouden mogen worden geregulariseerd. Dit zou onbegrijpelijk zijn en een ongelijkheid scheppen.

(…)

Indien de regularisatievergunning van de garages vernietigd wordt is er een ongelijkheid in behandeling tussen de in 2010 verbouwde woning en de garages beiden sedert 1978 gelegen in agrarisch gebied, parkgebied ondanks dat zowel de woning en de garages werden gebouwd voor het gewestplan van 1978.

In 1981 vraagt de vader van de tussenkomende partij een wijziging van zijn vergunning bekomen in 1977. Hij had een gedeelte van de ruwbouw

van de appartementen en de eerste rij garages op de perceelsgrens met verzoekende partij al gebouwd. De tweede en verste rij garages waren nog niet gebouwd. Tussen de twee rijen garages was een afstand van 7 meter voorzien; de vader van de tussenkomende partij deed een aanvraag om 20 meter te mogen laten tussen de eerste rij garages en de tweede rij. Deze aanvraag werd geweigerd DOCH er werd in 1981 bevestigd dat nog steeds een tweede rij garages mocht worden gebouwd verder in het agrarisch gebied en dit dus bij beslissing van 1981 dus NA 1978 jaar waarin het gewestplan van kracht werd. (…)

Uiteindelijk werd de tweede rij garages nooit gebouwd.

In 1981 werd aldus nogmaals toegestemd om 11 garages (blok van 5 en blok van 6 garages) te bouwen in toen al agrarisch gebied, ten tijde van de vergunning in 1977 parkgebied".

Beoordeling

5.7. Artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet bepaalt dat de beslissingen van de deputatie en van de Vlaamse regering over een krachtens artikel 53, § 1 van hetzelfde decreet ingesteld administratief beroep "met redenen (worden) omkleed". Uit deze formele motiveringsverplichting volgt dat enkel met de in die beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Wanneer er, zoals te dezen, betwisting bestaat over de ligging van de te regulariseren bouwwerken volgens de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan, volstaat een loutere affirmatie niet om te voldoen aan de motiveringsverplichting met betrekking tot de juiste feitenvinding, maar dient aan de hand van het originele gewestplan en de ingediende plannen de juiste ligging te worden bepaald.

5.8. Wat betreft de ligging van de te regulariseren garages volgens de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan, wordt in het bestreden besluit overwogen wat volgt:

"Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, deels gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels in woongebied met landelijk karakter; dat in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, overeenkomstig de noodzakelijke samenlezing der artikelen 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd voor de landbouw in de ruime zin, bepaalde

beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen; dat de daar voorgestelde handelingen en werken de schoonheidswaarde van het landschap niet mogen in gevaar brengen; dat overeenkomstig artikel 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 de woongebieden met landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en eveneens voor landbouwbedrijven;

Overwegende dat het eigendom niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling;

Overwegende dat de voor deze aanvraag relevante beschouwingen en conclusies als volgt kunnen worden samengevat:

1° De aanvraag betreft het regulariseren van de bouw van 6 garages.

2° Het terrein is gelegen aan de rand van de kern van Deftinge, langs buurtweg 39 die aansluit op de Ottergemstraat. Langs deze straat komt een bebouwd lint voor. Het perceel ligt achter deze bebouwing.
Het terrein ligt op de grens tussen woongebied met landelijk karakter en landschappelijk waardevol agrarisch gebied, met name de garages liggen op de rand van het woongebied en de verharding ligt in het agrarisch gebied.

3° Op het terrein bevinden zich 6 garageboxen met daarvoor een verharde strook.

(…)

7° De garages bevinden zich hoofdzakelijk in woongebied met landelijk karakter en werden gebouwd in functie van de appartementen aan de Ottergemstraat. De ruimtelijke impact van de gebouwde garages is een stuk kleiner dan in de eerdere vergunning doordat er slechts 6 werden gebouwd in plaats van 11. De bebouwde oppervlakte bedraagt 130,65m², er werd 205,50m² vergund. Het bouwvolume bedraagt 359,29m³ terwijl er 575,40m³ werd vergund. Gezien het verminderde bouwvolume kan er geen sprake zijn van een grotere zichtbelemmering dan bij de vorige vergunning.
De inrit voor de garages was reeds in de eerdere vergunning voorzien. Door de ligging van de garages dichter bij de buurtweg is de verharding kleiner van afmeting en heeft dus een geringere impact op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied".

5.9. Vooreerst dient te worden vastgesteld dat in het bestreden besluit onder 2° wordt gesteld dat de garages zich bevinden "op de rand van het woongebied en de verharding ligt in het agrarisch gebied" en onder 7° "de garages bevinden zich hoofdzakelijk in woongebied met landelijk karakter", met andere woorden ook gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Voorts blijkt uit het door de verwerende partij neergelegde uittreksel uit het kaartblad 30/6 van het geldende gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem niet dat de betrokken garages zich bevinden in de 50 m brede strook woongebied met landelijk karakter langs de Ottergemstraat. De in het groen aangeduide ligging ervan bevindt zich integendeel in het achterliggende

landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Op het door de verwerende partij eveneens neergelegde “Inplantingsplan 1/500 Uitgevoerde toestand” bevinden de garages zich zelfs volledig achter de 50 m brede strook woongebied met landelijk karakter, gemeten vanaf de rand van de Ottergemstraat. Ook de tussenkomende partij geeft zelf toe dat de garages “gedeeltelijk” zijn gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

5.10. Er dient dan ook te worden vastgesteld, niet alleen dat het bestreden besluit geen duidelijk standpunt inneemt met betrekking tot de verenigbaarheid van de regularisatieaanvraag met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan, maar tevens dat deze verenigbaarheid geen steun vindt in de stukken van het dossier.

5.11. Het eerste onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 8 april 2009 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep ingesteld door Arlette De Cock tegen het besluit van 15 april 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde en afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van het bouwen van zes garages op een perceel gelegen te Lierde, Ottergemstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 369/t.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 700 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van een juni 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,

bijgestaan door

Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Tiny Temmerman	**Roger Stevens**