

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0138 van 10 maart 2015
in de zaak 1011/0623/SA/8/0560

In zake: [REDACTED], waar woonplaats wordt gekozen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Danny PAUWELS
kantoor houdende te 2220 Heist-op-den-Berg, Broekstraat 4

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

[REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf Van Hoornestraat 34
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 13 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 19 oktober 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 5 december 2012 met nummer S/2012/0240 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de derde kamer werd toegewezen, werd op 30 juni 2014 aan achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 juli 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koen VELLE die loco advocaat Danny PAUWELS voor de verzoekende partij verschijnt, advocaat Pieter-Jan FIERENS die loco advocaat Stijn VERBIST voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de VCRO betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

██████ verzoekt met een aangetekende brief van 19 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 5 mei 2011 vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er bestaan geen redenen om anders te oordelen. De verzoekende partij werpt ook geen excepties op.

IV. FEITEN

Op 4 augustus 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ████████ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied gelegen.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, evenmin binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 11 augustus tot en met 10 september 2010 wordt gehouden, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen brengt op 20 september 2010 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 14 oktober 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 19 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen die beslissing op 18 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Na de hoorzitting van 11 januari 2011 beslist de verwerende partij op 13 januari 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (...) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

2. De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag heeft betrekking op een rijwoning. De bestaande woning heeft een bouwdiepte van 14m11 op de gelijkvloerse verdieping en van 6m50 op de eerste verdieping. Men wenst de bouwdiepte op de gelijkvloerse en eerste verdieping gelijk te maken, namelijk 14m00, met een kroonlijsthoogte van 5m92.

Volgens het Arrest van de Raad van State van 6 december 2006 (nr. 168.608) moet in de eerste plaats rekening gehouden worden met de ordening in de onmiddellijke omgeving (links en rechts aanpalenden). Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

Zowel het links- als rechtsaanpalend gebouw hebben op de eerste verdieping een beperkte bouwdiepte van 6m50.

Gelet op het geringe verschil met het algemeen geldende voorschrift, dat een bouwdiepte van 13m op de verdieping vooropstelt, en om redenen van technische en

esthetische aard (gelijkvloerse verdieping is eveneens 14m diep), wordt de gevraagde uitbreiding op de verdieping aanvaardbaar geacht.

Rekening houdend met de zeer diepe tuinen waarover de onmiddellijk aanpalende panden beschikken (44 meter of meer), kan bezwaarlijk worden gesteld, dat het uitbreiden van de bouwdiepte tot 14m op de verdieping van het pand van de aanvraag, de aanpalenden overlast zal bezorgen.

Beroeper verwijst naar woning [REDACTED], waarvoor een bouwdiepte van 14m op de verdieping wel werd vergund in dezelfde straat en in een nagenoeg gelijkaardige situatie.

In het bezwaarschrift wordt er verwezen naar een erfdienstbaarheid die direct achter de nieuwe achtergevel gelegen is en die uitweg verschaft voor de percelen [REDACTED]. Deze erfdienstbaarheid werd niet op de plannen weergegeven, hoewel art. 16.3° c) 8) van de aanstipijst nr. 4 (uitgebreide dossiersamenstelling) meldt, dat dit op de plannen weergegeven moet worden.

De problematiek omtrent erfdienstbaarheden is een burgerrechtelijke aangelegenheid.

De deputatie is van oordeel dat, gelet op de bestaande toestand, de perceelsgrootte van de aanpalende panden, en het feit dat in de straat recent voor woning [REDACTED] een gelijkaardige vergunning werd afgeleverd, de aanvraag uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan aanvaard worden
...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingesteld. De verwerende en de tussenkomende partij werpen ook geen excepties op.

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partij betreft

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij ontkent de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij haar beroep:

“ ...

9. Het rechtens vereiste belang wordt algemeen omschreven als “het voordeel dat de verzoeker verwacht uit het verdwijnen van het nadeel dat voor hem is ontstaan uit het bestreden besluit, welke verdwijning het verhoopte gevolg is van de gevorderde vernietiging. (...)

- **een persoonlijk, rechtstreeks, wettig, actueel en zeker nadeel**

10. Dit impliceert vooreerst dat de bestreden rechtshandeling voor verzoeksters geriefhoudend moet zijn, d.i. voor haar nadelige gevolgen van materiële of morele aard moet hebben. Voor de ontvankelijkheid van het beroep wat de persoon betreft, volstaat het niet dat de bestuurshandeling op zichzelf, objectief gezien, griefhoudend is wat het

voorwerp betreft. Vereist is bovendien dat ze effectief nadeel toebrengt aan de verzoekende partij. (...)

11. In casu toont verzoekster niet, minstens niet afdoende, aan op welke wijze het bestreden besluit voor haar dan wel geriefhoudend zou zijn. Zoals verderop in huidig verzoekschrift tot tussenkomst zal uiteengezet worden, zijn de argumenten van verzoekster om haar belang aan te tonen (zoals het feit dat de gedeeltelijke en tijdelijke afbraak van een aantal betonnen platen op haar binnenkoer de stabiliteit en de veiligheid van het huis van verzoekster zouden in gevaar brengen) volkomen bij de haren gegrepen. Ook de argumenten inzake een verlies aan privacy en de verminderde lichtinval zijn niet dienstig om enig werkelijk belang aan te tonen.

Eerste verzoekster toont aldus niet aan over een rechtens vereist **persoonlijk, rechtstreeks, wettig, actueel en zeker nadeel** te beschikken.

- **de vernietiging levert haar geen direct en persoonlijk voordeel op**

12. Naast het feit dat verzoekster niet aantoont dat het bestreden besluit haar enig persoonlijk, rechtstreeks, wettig, actueel en zeker nadeel toebrengt, toont ze tevens op geen enkele wijze aan op welke manier een vernietiging van het bestreden besluit haar enig nuttig effect zou kunnen sorteren aangezien geen van voormelde argumenten dienstig zijn.

- **Bewijs van belang**

13. Gelet op het voorgaande is het duidelijk dat verzoekster op geen enkele wijze haar belang ook maar enigszins aantoont. Als algemene regel geldt echter dat aan een verzoekster de plicht toekomt het bestaan van een belang aan te tonen en eventuele twijfel daaromtrent weg te nemen. (...) Verzoekster toont op geen enkele wijze aan dat de bestreden handeling haar een persoonlijk, rechtstreeks, wettig, actueel en zeker nadeel toebrengt en dat de vernietiging haar enig direct en persoonlijk voordeel oplevert.

Eerste verzoekster ontbeert dan ook het rechtens vereiste belang. Haar verzoekschrift dient als onontvankelijk te worden afgewezen.
...

2.

De verzoekende partij repliceert als volgt op de exceptie:

“ ...

In het verzoekschrift tot tussenkomst werpt tussenkomende partij de onontvankelijkheid op van de vordering tot vernietiging daar de tussenkomende partij meent te kunnen hardmaken dat bij verzoekster het rechtens vereiste belang zou ontbreken.

Niets is minder waar!

Een wettelijke omschrijving van het begrip ‘belang’ bestaat niet.

In de rechtspraak aanvaardt men dat een verzoeker een belang heeft bij de vernietiging van een bepaalde administratieve beslissing, mits aan een dubbele voorwaarde is voldaan: a) de verzoeker moet door de bestreden beslissing een persoonlijk, zeker, actueel en wettig nadeel lijden en b) de eventuele vernietiging van de maatregel moet de

verzoeker een direct en persoonlijk voordeel verschaffen, hoe miniem ook (...).

Art. 4.8.11 VCRO § 1 stelt:

“(…)

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;-

De verzoeker heeft een belang bij de nietigverklaring van een bestuurshandeling, wanneer door de nietigverklaring een situatie ontstaat, die voor de verzoeker kan (niet moet) leiden tot een beter resultaat dan de bestuurshandeling.”

Het toekennen van de vergunningsaanvraag zou dan ook disproportioneel zijn met het mindergenot dewelke verzoekster zou ondervinden.

Aangezien een extra verdiep op de woning van [REDACTED] het gebruiksgenot van verzoekster compleet zou teniet doen. Aangezien niet alleen het zicht van verzoekster volledig zal ontnomen worden door de gewenste verbouwingen, maar bovendien ook veel licht zal worden ontnomen door deze verbouwingen aan de woning van [REDACTED].

De verhoging van de muur aan de zuid-westkant zou immers het licht en de lichtinval ontnemen op een belangrijk deel van de tuin van verzoekster, zijnde de binnentuin met het terrasgedeelte onmiddellijk achter haar woning, alsook achteraan in haar woning m.n. in de leefkeuken en de kamers op het eerste verdiep en zou daarenboven ook het zicht op de achterliggende omgeving vanuit de kamers boven grotendeels wegnemen.

Bovendien heeft [REDACTED] achteraan een tuinhuis over de gehele breedte van zijn perceel gebouwd. De afwatering van dit tuinhuis gebeurt echter niet op zijn grondstuk maar komt door de afhellende dakconstructie terecht op het achterliggende grondstuk. De afwatering van het immense platdak van de 5,92m hoge achterbouw van [REDACTED] gebeurt ook niet op het eigen grondstuk maar komt terecht op het lager liggende zadeldak van de achterbouw van [REDACTED] met reeds geleden waterschade bij [REDACTED] tot gevolg. Dit in ogenschouw genomen in combinatie met de bestaande constructie van de woning van [REDACTED] – gebouwd op zavel + een zeer klein en veel lager gelegen dakoppervlak – en een hoogteverschil ter hoogte van de erfdienstbare wegenis van ca 30 cm lager gelegen t.o.v. het hoekpand met [REDACTED], maakt de kans op waterschade reëel.

Door het plaatsen van een 2^{de} hoge constructie komt er bovendien een soort van windtunnel tot stand ter hoogte van de grondstukken van verzoekster en haar buur op [REDACTED].

Een overtreding van het gabarit op de verdieping wordt door [REDACTED] verbloemd met als argument een ‘naadloze’ (esthetische) aansluiting op de wegenis. Een verdieping dient niet aan te sluiten op een wegenis die zich op de bodem bevindt. Een zwarte blok van 45m² bovenop bestaande gemene muur kan men dan om esthetische redenen evengoed afkeuren (stuk 9). Regels dienen voor iedereen te gelden anders is er geen sprake meer van rechtszekerheid. Rechtsonzekerheid is een enorm persoonlijk nadeel voor verzoekster.

Dat daarenboven bij een eventuele verbouwing van de woning van [REDACTED] rekening dient te worden gehouden met het bestaan van de erfdienstbare weg achter de bestaande woningen.

Vermits het erfdienstbaar pad normaal gezien dagdagelijks door verzoekster en de andere bewoners wordt gebruikt. Het toekennen van de vergunningsaanvraag zou niet

alleen de doorgang van de erfdienstbare weg, maar evenzeer het gevoel en het zicht van de binnentuin van verzoekster wegnemen, zulks juist zeer typerend was voor de betreffende rijwoningen.

Aangezien tussenkomende partij in navolging van het besluit van de Deputatie dd. 13.01.2011 éézijdig de beslissing nam de gemene muur, deels steen en deels betonplaten, te zullen afbreken. Aangezien het echter in strijd is met de wettelijke bepalingen om een gemene muur af te breken op éézijdig initiatief a fortiori wanneer hiertegen verzet wordt aangetekend door de mede-eigenaar.

Door deze (éézijdige) afbraak van alleen het betonnen gedeelte van de gemene muur, en de geplande aan-en opbouw van het niet gefundeerde steense gedeelte van de gemene muur dat sinds de afbraak van het aanpalende sanitair gebouw nu reeds een scheur vertoont aan de zijde van verzoekster, zal de stabiliteit van de achterbouw van de woning van verzoekster in het gedrang komen.

In casu toont verzoekster dan ook op een afdoende manier haar persoonlijk, rechtstreeks, wettig, actueel en zeker belang/nadeel inzake aan. Door de vergunningsaanvraag te weigeren en de bestreden beslissing van de Deputatie te vernietigen wordt het gebruik/genot van verzoekster geëerbiedigd.

De verzoekende partij die op voldoende concrete wijze aantoont dat haar eigendom door de uitvoering van de bestreden beslissing een waardevermindering dreigt te ondergaan, en het causaal verband ervan aantoont met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund, beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van art. 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO (...).

De verzoekende partij maakt in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk dat zij als eigenaar van de naastliggende woning rechtstreeks dan wel onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De aard en de omvang van deze hinder en nadelen, in het licht van de toepassing van art. 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO, worden voldoende concreet omschreven en er valt, gelet op de gebruikte materialen en de functie van het bouwwerk, niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund (Raad Vergunningsbetwistingen (...)).

Uit de voorliggende gegevens maakt verzoekster voldoende aannemelijk dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Er valt bovendien niet te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund (...)

Tot slot mag niet worden vergeten dat het zonlicht enorm belangrijk is voor verzoekster en haar familie, in het bijzonder het zoontje van verzoekster. Het zoontje van verzoekster heeft immers een levensbedreigende chronische auto-immuunziekte. De zware medicatie die hij moet nemen heeft o.a. osteoporose als bijwerking. Om dit tegen te gaan dient hij naast calcium tevens extra vitamine D (o.a. door zonlicht) tot zich te nemen (stuk 11).

De door verzoekster opgesomde mogelijke hinder en nadelen is derhalve voldoende persoonlijk, rechtstreeks, wettig, actueel en zeker.
..."

Beoordeling door de Raad

In overeenstemming met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partij de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijft, en dat zij aannemelijk maakt dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan.

Om het bestaan van een belang te verantwoorden, hoeft de verzoekende partij niet aan te tonen dat er sprake is van onaanvaardbare hinder of nadelen, of dat de verwerende partij de te verwachten hinder of nadelen kennelijk onredelijk of op grond van onjuiste gegevens heeft beoordeeld. Die beoordeling raakt de grond van de zaak.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij eigenaar en bewoner is van de rijwoning, gelegen aan de [REDACTED], die is aangebouwd aan de woning [REDACTED] van de tussenkomende partij. Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de uitbreiding van laatstgenoemde woning door de constructie van een volwaardige verdieping met een bouwdiepte van veertien meter.

De verzoekende partij voert als hinder onder meer verlies van uitzicht en van lichtinval aan. Die impact op haar woonkwaliteit is in het licht van de nabijheid van haar woning ten opzichte van het perceel van de bouwaanvraag afdoende aannemelijk en volstaat om tot het bestaan van een belang bij het beroep te besluiten.

Als de vernietiging van de bestreden beslissing wordt uitgesproken, wordt de rechtsplicht van de verwerende partij gereactiveerd om zich over de aanvraag van de tussenkomende partij uit te spreken. Die herbeoordeling kan in een weigering van de vergunning uitmonden, wat de verzoekende partij nastreeft. Anders dan de tussenkomende partij meent te moeten opwerpen, kan de vernietiging van de bestreden beslissing de verzoekende partij wel degelijk een voordeel opleveren.

De exceptie is ongegrond.

C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 2° en artikel 4.8.16, §4 VCRO

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij ontleent een volgende exceptie van niet-ontvankelijkheid aan de schending van 'wettelijke vormvoorwaarden':

“ ...

15. Bovendien blijkt het verzoekschrift van verzoekster zowel op formeel als inhoudelijk vlak verschillende bepalingen van de VCRO te hebben geschonden.

Artikel 4.8.16.§3 V.C.R.O. stelt het volgende:

“Het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat:

(...)

2° **de naam en het adres van de verweerder;**

(...)”.

Vooreerst heeft verzoekster foutief verzoeker tot tussenkomst als verwerende partij aangeduid terwijl dit in casu uiteraard de Deputatie van de Provincie Antwerpen is die als verwerende partij optreedt.

16. Vervolgens stelt artikel 4.8.16 §4 V.C.R.O.:

“De verzoeker kan aan het verzoekschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de verzoeker gebundeld en op een inventaris ingeschreven”.

Verzoekster tot tussenkomst merkt op dat het verzoekschrift van verzoekster geen inventaris der stukken bevat doch wel stukken bijvoegt.

17. Verzoekster heeft dan ook een aantal fundamentele vormvereisten uit 4.8.16 V.C.R.O. geschonden. Het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging van verzoekster is dan ook onontvankelijk.

...”

2.

De verzoekende partij antwoordt:

“ ...

De tussenkomende partij roept bij wijze van exceptie een schending van art. 4.8.16 §3 en §4 VCRO in.

Verzoekster wenst echter op te merken dat het hier louter om een vergetelheid ging en desgevallend een dergelijke exceptie niet kan worden ingeroepen.

Er moet worden opgemerkt dat, in de huidige stand van de regelgeving en bij gebrek aan decretale dan wel reglementaire sancties, een eventuele schending van bovenvermelde artikelen in principe de ontvankelijkheid van de vordering op zich niet kan aantasten (...).

Meer nog, er wordt in geen enkele sanctie, noch op straffe van nietigheid noch op straffe van onontvankelijk, expliciet voorzien in bovenvermelde artikelen, zodat de vordering tot vernietiging in hoofde van verzoekster ontvankelijk dient te worden verklaard.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 2° VCRO schrijft voor dat het verzoekschrift de naam en het adres van de verwerende partij opgeeft. Ten onrechte duidt de verzoekende partij in haar verzoekschrift de tussenkomende partij als verweerder aan. De tussenkomende partij is de aanvrager, niet de auteur van de bestreden beslissing.

De vermelding van de naam en het adres van de verwerende partij is niet op sanctie van niet-ontvankelijkheid voorgeschreven. Uit het verzoekschrift blijkt ondubbelzinnig van welke beslissing de verzoekende partij de vernietiging vordert. Op grond van zijn inquisitoriale bevoegdheid heeft de Raad ambtshalve de verwerende partij geïdentificeerd. Het kan niet in ernst worden beweerd dat de onjuiste aanduiding in het verzoekschrift de tussenkomende partij zand in de ogen heeft gestrooid.

2.

Evenmin wordt de door artikel 4.8.16, §4, tweede lid VCRO bepaalde verplichting om de overtuigingsstukken op een inventaris in te schrijven, met de niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift gesanctioneerd. Het ontbreken van een inventaris heeft de tussenkomende partij klaar en duidelijk niet in haar rechten van verdediging geschaad.

De exceptie is ongegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO, in het bijzonder ‘het toepasselijke standaardgabarit’.

De verzoekende partij onderbouwt dat als volgt:

“ ...

Aangezien het goed volgens het gewestplan Mechelen (Koninklijk besluit van 5 augustus 1976) gelegen is in een woongebied. Aangezien op de betreffende huizenblok geen verkavelingsvoorschrift van toepassing is. Aangezien dan ook rekening moet gehouden worden met het aldaar van toepassing zijnde gabarit. Aangezien dienaangaande de historiek van de betreffende huizenblok van belang is.

Aangezien de eerste ingebruikname van de rijwoningen dateert tussen 1900 en 1918. Aangezien de oorspronkelijke bouwdiepte op gelijkvloers 6,50m betrof (dit is exclusief kleine sanitaire achterbouw aan 1 kant van elke woning), de woningen alleen maar een gelijkvloers gedeelte met kroonlijsthoogte 4,07m en een volume onder het hellend dak tot de nokhoogte 6,69m hebben (= volwaardig gelijkvloers gedeelte met een verdieping onder het schuine hellende dak.

Aangezien ergens tussen de eerste ingebruikname en verkoop aan verzoekster in 1998 er een achterbouw bijgeplaats (+/-2m diep) werd tegen de achtergevels van de huizen

■■■■■. Aangezien beide achterbouwen aan elkaar grensden en door middel van een stenen muur gescheiden werden. Aangezien er ergens tussen eerste ingebruikname en verkoop aan verzoekster in 1998 betonplaten afscheidingen werden geplaatst, in de diepte beginnende vanaf het einde van de achterbouw tot aan de erfdienstbaarheid (wegenis) en in de breedte met uitzondering van een deuropening de wegenis volgend op het perceel van o.a. verzoekster. Dat de betonplaten afscheiding een hoogte heeft van max. 2,20m.

Aangezien bij nummer ■■■■■ – zijnde de woning van verzoekster - de ruimte tussen de achterbouw en de wegenis als binnenplaats/tuin gebruikt wordt (zie stuk 5 bijgevoegde foto's).

Aangezien bij ■■■■■ de ruimte tussen achterbouw en de wegenis volledig overspannen werd met een afdak bestaande uit hout en transparante golfplaten (zie stuk 5 bijgevoegde foto's).

Aangezien in de periode 2008-2010 de rijwoning op ■■■■■ gelijkvloers uitgebreid werd tot aan de wegenis met een gelijkvloerse achterbouw met plat dak (kroonlijsthoogte 3,20m). Dat de uitbouw op de eerste verdieping beperkt is gebleven tot een bouwdiepte van 6,50m (dakkapel).

Aangezien hetzelfde type van uitbouw recentelijk werd uitgevoerd aan de rijwoningen met ■■■■■.

Aangezien de woning met ■■■■■ zich bevindt in het midden van de rijwoningen en een ander grondvlak (L-vorm in plaats van rechthoek), een andere bouwdiepte en -hoogte en een ander straataanzicht als de andere rijwoningen heeft. Dat de naar de tuin gerichte bebouwde oppervlakte een verdieping + normaal hellend dak heeft (zie plan stuk 4 en foto's stuk 5).

Aangezien de betreffende aanvraag betreffende de verbouwing en de uitbreiding van de rijwoning, gelegen in de ■■■■■ uiteraard dient te stroken met de toepasselijke voorschriften en gabarit aldaar.

Aangezien het standaardgabarit van 17-13-9 van toepassing is op aaneengesloten bebouwing en de regeling weergeeft voor gebouwen met 1 of 2 volwaardige verdiepingen (zie stuk 1). Aangezien deze rijwoningen echter geen volwaardige verdieping hebben en slechts een bestaande kroonlijsthoogte hebben van het hoofdvolume van 4,07m. Aangezien het standaardgabarit van 17-13-9 voor gebouwen met 1 volwaardige verdieping en een kroonlijsthoogte van 6m daardoor dan ook niet kan gehanteerd worden. Aangezien het standaardgabarit 17-13-9 een maximum bouwdiepte van 13m op de 1^{ste} verdieping voorschrijft. Aangezien de Bestendige Deputatie afwijkt van deze maximumregel en 14,11m diepte op de eerste verdieping goedkeurt.

Aangezien dit tevens duidelijk uit stuk 1 blijkt.

Aangezien hierbij enkel een trapsgewijze uitdieping mogelijk zou zijn.

Aangezien de aanvrager integendeel dit voorschrift niet volgt en zelfs minstens een meter uitdeint in vergelijking met de toegelaten diepte à 13m op een hoogte van 6m.

Aangezien de aanvrager dit zou doen omwille van esthetische redenen. Aangezien verzoekster van mening is dat deze esthetische redenen absoluut niet in verhouding staan met het mindergenot dewelke verzoekster zou ondervinden indien deze spouwmuur dermate haar zicht en licht zou ontnemen (zie infra).

Aangezien dient te worden benadrukt dat geen enkele aanpalende eigenaar zijn akkoord gaf voor de vergunningsaanvraag dewelke afwijkt van dit standaardgabarit. Aangezien bijgevolg de aanvraag van de vergunning zoals op heden ingediend, dient te worden afgewezen enkel en alleen al omdat zij niet beantwoordt aan het toepasbare standaardgabarit.

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt:

“ ...

22. Verzoekster tracht op basis van een schending van dit artikel vermoedelijk aan te tonen dat het vergunde bouwproject van verzoeker in tussenkomst op de verdieping te hoog en te diep is.

23. Vooreerst dient te worden benadrukt dat een middel conform de vaste rechtspraak van de Raad van State moet bestaan uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel of het overtreden beginsel en van de wijze waarop, volgens de verzoekende partij, deze rechtsregel of dit beginsel werd geschonden. (...) In casu geeft verzoekende partij niet aan welke toepasselijke rechtsregels of zelfs meer algemeen welke wetgeving door verwerende partij werd geschonden.

*Wanneer we **art. 4.3.1 § 1 1° a VCRO** nader bekijken stellen we vast dat dit artikel voorschrijft:*

*“**Art. 4.3.1. §1.** Een vergunning wordt geweigerd:*

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

*a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan
niet op geldige wijze is afgeweken,”*

In casu blijkt echter dat op de betrokken percelen van verzoekster en verzoeker in tussenkomst enkel het Gewestplan van toepassing is. Er is geen verkavelingsvergunning, geen BPA noch RUP, geen specifieke stedenbouwkundige verordeningen, geen rooilijn, etc. voorhanden met specifieke stedenbouwkundige en/of verkavelingsvoorschriften inzake de bouwhoogte en/of bouwdiepte die ter plekke dient gehanteerd te worden.

Hoe voormeld artikel dan op enigerlei wijze geschonden zou zijn, is een raadsel.

24. Bovendien blijkt duidelijk uit de stukken 5 van verzoekster (fotoreportage) dat van alle zeven huizen uit de betrokken huizengroep, het “gabarit” steeds tot op dezelfde diepte loopt (in casu tot aan de erfdienstbaarheidswegenis) en er doorheen de twintigste eeuw tot op deze diepte allerlei constructies werden gebouwd. Zelfs in de binnentuin van verzoekster staat tot op deze bouwdiepte een grote constructie geplaatst. Hieruit moet dan ook ontegensprekelijk worden afgeleid dat de feitelijke bouwdiepte in alle tuinen tot op de erfdienstbaarheidswegenis loopt en liep en dat er dus geen sprake kan zijn van de schending van enig “standaardgabarit”.

Bovendien werden de afgelopen jaren voor de huizen met [REDACTED] uitbouwconstructies met een gelijkaardige bouwdiepte als bij verzoeker in tussenkomst vergund door de Gemeente [REDACTED].

In [REDACTED] werd door de Gemeente [REDACTED] recent zelfs een uitbouwconstructies met een gelijkaardige bouwdiepte én bouwhoogte vergund. En in [REDACTED] staan reeds jaar en dag twee bakhuisjes tot op een bouwdiepte van de erfdienstbaarheidswegenis die ook een hogere bouwhoogte hebben.

25. Op welke wijze het bestreden besluit het bestaande gabarit van de erfdienstbaarheidswegenis schendt is en blijft een raadsel. Integendeel, de tuinen van verzoekster en verzoeker in tussenkomst zijn op heden nog de enige twee van zeven tuinen die afwijken van het bestaande feitelijke gabarit van de andere vijf huizen.

26. Wat de wettelijke grondslag van het door verzoekster geciteerde standaardgabarit "17-13-9" is of op welke wijze deze als stedenbouwkundig voorschrift zou van toepassing zijn op huidige casus blijft ook volkomen onduidelijk... Voor zover er al sprake zou kunnen zijn van de toepassing van een standaardgabarit 17-13-9 op huidige casus, quod non, heeft de Deputatie en haar bestreden besluit uitdrukkelijk aangegeven dat de een overschrijding van de 13 meter norm op de eerste verdieping volkomen aanvaardbaar is gelet op de omliggende bebouwing en op de naadloze aansluiting op de erfdienstbaarheidswegenis.

27. De bijkomende argumenten die verzoekster in dit middel op eerder verwarrende wijze citeert, in casu de "esthetische redenen" en het "gebrek aan akkoord van de burens", lijken eerder van toepassing te zijn op het tweede middel inzake de goede ruimtelijke ordening. Niettemin ziet verzoeker in tussenkomst zich genoodzaakt deze in huidig middel te weerleggen.

- Wat de esthetische bezwaren betreft, dient in de eerste plaats verwezen naar de argumentatie uit het bestreden besluit. De Deputatie verwijst uitdrukkelijk naar het feit dat alle tuinen een diepte van 44 meter hebben zodat er nog steeds voldoende ruimte en lichtinval zal zijn.

Bovendien mag niet worden vergeten dat het deel van de koer van verzoekster (tot aan de erfdienstbaarheidswegenis) naar haar eigen zeggen een binnentuin betreft. Een binnentuin wordt nu eenmaal per definitie gekenmerkt door het feit dat deze ommuurd is en geen 360 ° uitzicht behelst.

- Wat anderzijds het feit betreft dat geen van de burens zijn akkoord gaf met de "afwijking van het standaardgabarit", dient te worden benadrukt dat de eigenaar van [REDACTED] de ingediende en vergunde bouwplannen van verzoeker in tussenkomst mee heeft ondertekend. Dit zal blijken uit het administratief dossier. Ook dit argument houdt geen steek.

...

3.

De verzoekende partij herneemt in haar toelichtende nota het middel en voegt daaraan toe:

"...

Verzoekster brengt foto's bij van de achterbouw van [REDACTED] (stuk 10). De kroonlijsthoogte van de verdieping is niet over de hele breedte 5,9 m hoog. Enkel aan de kant van nr. 135 (woning met verdiep) is de bovenverdieping 5,9 m hoog. Op de grens met [REDACTED] (huis met enkel gelijkvloerse uitbouw) is er geen verdieping gebouwd geworden maar

werd er een insprong voorzien waardoor de kroonlijst van de achterbouw van [REDACTED] daar even hoog is als de kroonlijst van de gelijkvloerse achterbouw van [REDACTED]. Bovendien zijn er ook raampartijen voorzien in de zijgevel in de richting van [REDACTED]. Daardoor kan er nog licht vloeien naar de kamers in het dak van [REDACTED].
...”

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO. Uit die bepaling blijkt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken. Het door de verzoekende partij geschonden geachte voorschrift is het ‘standaardgabarit 17-13-9’ dat een maximale bouwdiepte van dertien meter op de eerste verdieping zou voorschrijven.

Uit artikel 1.1.2, 13° VCRO blijkt dat een stedenbouwkundig voorschrift een reglementaire bepaling is die voortvloeit uit een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening.

De verzoekende partij duidt nergens een dergelijk stedenbouwkundig voorschrift aan dat het ‘standaardgabarit 17-13-9’ voorschrijft. Het perceel waarop de door de bestreden beslissing ingewilligde aanvraag betrekking heeft, is volgens het gewestplan ‘Mechelen’ in woongebied gelegen. Het is niet in de contouren van een ruimtelijk uitvoeringsplan, gemeentelijk plan van aanleg of niet-vervallen verkaveling begrepen. Er blijkt geen stedenbouwkundig voorschrift of verkavelingsvoorschrift te bestaan dat het gabarit bepaalt.

Waar de verzoekende partij aanvoert dat er een wanverhouding bestaat tussen de esthetische motieven en het mindergenot dat zij zou ondervinden, is dat een argument betreffende de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die in het tweede middel wordt betwist. De verzoekende partij verwijst daarvoor ook naar het tweede middel.

Ter beoordeling van het eerste middel volstaat de vaststelling dat de bestreden beslissing, door een uitbreiding van de eerste verdieping tot een bouwdiepte van veertien meter te vergunnen, geen stedenbouwkundig voorschrift of verkavelingsvoorschrift schendt.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij aan dat de aanvraag van de tussenkomende partij op grond van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO, dat wil zeggen wegens onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening had moeten worden geweigerd.

“ ...

1. Aangezien het aangevraagde dient beoordeeld te worden aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf en op hinderaspecten, gezondheid gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 WCRO (art. 4.3.1. §2 1° WCRO).

Aangezien het vergunningsverlenende bestuursorgaan dient rekening te houden met de beoordeling van het aangevraagde met de in de omgeving bestaande toestand, doch het ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1° kan in rekening brengen (art. 4.3.1. §2 2° WCRO).

Aangezien de verbouwing voorzien zoals in de bouwplannen van dhr. SERNEELS een oneigenlijke wijziging van de verkaveling betreft met een duidelijk bezwarende ruimtelijke impact op de buureigendommen. Dat het voorzien van een verlenging van de bouw met bijkomend verdiep in de tuinzone trouwens beschouwd dient te worden als een bestemmingsafwijking.

Aangezien de te gebruiken materialen bovendien niet in harmonie zijn met de omgeving. Aangezien de huizen met [REDACTED] allen woningen betreffen dewelke behoren tot hetzelfde cultuurhistorisch erfgoed. Aangezien hierbij niet alleen de gevels, maar eveneens de entourage van deze gevels dit erfgoed niet zonder meer kan verwaarlozen. Aangezien aanvrager zinnig is om een spouwmuur op te trekken naast de tuin van verzoekster met een hoogte van maar liefst 6 meter! Aangezien de door [REDACTED] gewenste uitbouw immers zichtbaar zal zijn vanop de straatkant, en dit zicht uiteraard niet verenigbaar is met het aldaar beschermde cultuurhistorische erfgoed.

Aangezien hierdoor het bestaande cultuurhistorische erfgoed uiteraard niet gerespecteerd wordt en de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Aangezien de aanvraag tot vergunning dan ook dient te worden afgewezen.

2. Aangezien er weliswaar reeds een stedenbouwkundige vergunning dd. 22.12.2009 tot het verbouwen en uitbreiden van de woning met [REDACTED] met een gelijkvloerse achterbouw en de plaatsing van een dakkapel op het achterste dakvlak bestaat voor het pand aangaande de huidige aanvraag, net zoals er een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 03.02.2009 voor het verbouwen en het uitbreiden van de woning [REDACTED].

- Vergelijking met de bestaande vergunning voor de uitbreiding van woning nr. 137:

Aangezien de aanvrager en de Deputatie beiden verwijzen naar de verbouwingen dewelke gebeurd zijn aan het pand gelegen in de [REDACTED].

Aangezien deze verbouwing het bijbouwen betreft van een verdieping die evenwel niet over de gehele breedte tot 14m diep gaat. Dat het een verdieping betreft met een diepte van 14m aan de linker perceelgrens (palend aan het naar de tuin gerichte gedeelte met verdiep en hellend dak van [REDACTED]). Dat aan de rechterkant, palend aan [REDACTED] (gelijkvloerse uitbouw met plat dak) de verdieping de perceelgrens niet volgt. Dat na een 2-tal meter de verdieping aan deze kant terug springt tot ongeveer de helft van de breedte en er slechts een beperkte bouwdiepte is (zie foto stuk 5).

Aangezien deze situatie dus wezenlijk verschilt van de situatie van verzoekster.

Aangezien de aanvrager desondanks meent deze te moeten weerhouden als precedent voor zijn aanvraag. Aangezien huidig geval echter niet kan vergeleken worden met de verbouwing gedaan aan een woning in dezelfde straat.

Aangezien bij de beoordeling van de aanzienlijke uitbreiding zoals in casu er in de eerste plaats dient te worden gedacht aan een goede verenigbaarheid met de onmiddellijke eigendommen en ook omwille van de kleinschaligheid van de bestaande bebouwing. Aangezien volgens het Arrest van de Raad van State van 6 december 2006 (nr. 168.608) er in de eerste plaats rekening moet gehouden worden met de ordening in de onmiddellijke omgeving (links en rechts aanpalend). Aangezien pas in de 2^{de} plaats (= niet dwingend) ook rekening zou kunnen gehouden worden met de ruimere omgeving. Dat de ordening in de ruimere omgeving daarbij uiteraard minder doorslaggevend is en er alleszins niet toe mag leiden dat de ordening in onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

Aangezien dit arrest moet worden toegepast in casu. Aangezien de onmiddellijke omgeving bij deze aanvraag anders is dan de plaatselijke toestand van het [REDACTED].

Aangezien de Deputatie met dit principe geen rekening hield en de ruimere omgeving verkeerdelijk hanteert als maatstaf.

Aangezien het pand waarnaar verwezen wordt met [REDACTED] links aanpaalt met het perceel met [REDACTED]. Aangezien dit pand met [REDACTED] niet vergeleken kan worden, nu deze woning – zoals hoger reeds gemeld - reeds een hogere en langere achterbouw heeft dan de achterbouw van de woning van verzoekster.

Aangezien de achterbouw van de woning van verzoekster immers slechts een zeer beperkte lengte heeft en achteraan haar tuin een klein tuinhuis staat (zie stukken 1 en 2, zie tevens foto's stuk 5). Aangezien de werkelijke achterbouw van verzoekster dus niet overeenkomt met de schetsen van de bouwaanvraag zoals ingediend werd door de aanvrager (zie stuk 3). Aangezien hieruit zou kunnen worden afgeleid dat de achterbouw van verzoekster een zelfde lengte zou hebben zoals aangevraagd voor de verbouwing [REDACTED], zijnde 14m. Aangezien dit dus incorrect is.

Aangezien deze stedenbouwkundige vergunning voor het pand met [REDACTED] werd afgeleverd rekening houdende met de aanpalende bestaande bebouwing, maar dit nog niet betekent dat de toegestane typologie op alle percelen kan gevolgd worden en dus niet als precedent kan dienen voor nieuwe aanvragen in de onmiddellijke omgeving.

Aangezien het college van burgemeester en schepenen dan ook terecht tot het volgende besluit kwam (samenvatting):

“Het ingediende ontwerp brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang en de aanvraag is niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, in dit geval met de bebouwingswijze of profielen van de aanpalende woningen die voorzien in een gelijkvloerse achterbouw. De vergunde toestand voor een gelijkaardige bouwaanvraag (woning [REDACTED]) mag geen precedent vormen voor alle andere bouwaanvragen in deze of de verdere omgeving omdat de bestaande bebouwing in die omgeving verschilt van de huidige aanvraag.”

Aangezien de aanwezigheid van een zogenaamd precedent – dewelke zoals hoger aangehaald niet toepasbaar is op het huidige geval – dan ook niet voldoende kan zijn om een gelijkaardige constructie toe te staan, zoals de Deputatie verkeerdelijk oordeelde, nu deze constructie een veel grotere impact zal hebben op de aanpalende woningen vergeleken met de impact die de bewoners van de woning met [REDACTED] ondervonden door

de verbouwingen aan de woning met [REDACTED]

- *Bestaande vergunning voor gelijkvloerse achterbouw aan woning aanvrager:*

Aangezien de vergunning dewelke eerder voor een verbouwingsaanvraag van [REDACTED] werd gegeven niet impliceert dat verzoekster met huidige vergunningsaanvraag dient akkoord te gaan.

Aangezien deze eerdere vergunningsaanvraag compleet verschilt van de huidige aanvraag door [REDACTED].

Aangezien de eerdere aanvraag enkel een uitbreiding voorzag van een gelijkvloerse achterbouw. Aangezien een achterbouw met verdiep uiteraard een veel grotere impact heeft op het gebruiksgenot en woongenot in hoofde van verzoekster dan een uitbreiding van een gelijkvloerse achterbouw.

Aangezien stuk 1 een duidelijke vergelijking geeft van de uitbreiding met een gelijkvloerse achterbouw en deze met een achterbouw mét verdiep.

Aangezien dit dan ook geen argument kan zijn om de vergunning voor de huidige aanvraag van [REDACTED] toe te kennen.

Aangezien de hoegrootheid van de impact immers duidelijk blijkt uit de transparant (zie stuk 1).

Aangezien een extra verdiep op de woning van [REDACTED] het gebruiksgenot van verzoekster compleet zou teniet doen. Aangezien niet alleen het zicht van verzoekster volledig zal ontnomen worden door de gewenste verbouwingen, maar bovendien ook veel licht zal worden ontnomen door deze verbouwingen aan de woning van [REDACTED].

Aangezien het incorrect is dat er mogelijkheden genoeg zouden zijn om voldoende licht en lichtinval te creëren op het perceel van verzoekster. Aangezien de verhoging van de muur immers het licht en zicht zou ontnemen op het belangrijkste deel van haar tuin, zijnde het terrasgedeelte onmiddellijk achter haar woning, alsook iedere lichtinval zou ontnemen achteraan in haar woning, m.n. in de keuken en de kamers op het eerste verdiep. Aangezien de esthetische indruk van de beschermde huizenblok in zijn geheel negatief wordt beïnvloed door deze niet met de onmiddellijke omgeving verenigbare volumineuze uitbouw.

*Aangezien verzoekster hierdoor een onevenwichtige last zal moeten dragen indien de betreffende bouwvergunning zou worden vergund.
...*

2.

De tussenkomende partij antwoordt daarop als volgt:

“ ...

28. Gelet op het ontbreken van concrete stedenbouwkundige voorschriften inzake de toepasselijke bouwdiepte voor constructies van de eerste verdieping, is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening inderdaad een belangrijk instrument van de vergunningverlenende overheid om te beoordelen of een stedenbouwkundige vergunning effectief kan verleend worden.

29. De vergunningverlenende overheid is cfr. art. 4.3.1 VCRO verplicht binnen elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te onderzoeken of het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening met inachtnaam van o.a. de volgende beginselen:

(...)

De vergunningverlenende overheid heeft een appreciatierecht om de aanvraag te weigeren, mits afdoende motivering. Zo kan de overweging dat een bouwwerk vloeit met de omgeving leiden tot een weigeringsbeslissing (...). Een bouwvergunning moet afgeleverd worden rekening houdend met de goede plaatselijke aanleg.(...) Dit alles moet in concreto door de vergunningverlenende overheid onderzocht worden.

30. Uit een objectieve analyse van het in het verzoekschrift van verzoekster beschreven projectgebied en haar omgeving, blijkt dat de beoordeling van de bovenvermelde **aandachtspunten en criteria** uit art. 4.3.1 VCRO in het bestreden besluit, voor zover relevant in het kader van het beoogde project, ontegensprekelijk leiden tot het besluit dat het vergunde project in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening:

- **De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid** van het project zijn volkomen in verhouding met de draagkracht van de omliggende panden en de ruimere buurt. De aanpalende tuinen zijn allen tot aan de erfdienstbaarheidswegenis volgebouwd. Het is duidelijk dat de feitelijke bouwdiepte tot aan de erfdienstbaarheidswegenis loopt en de bestreden vergunning dan ook geen bovenmaats bouwproject vergund. Bovendien dient benadrukt dat er op nr. 137 reeds een volstrekt gelijkaardig bouwproject werd vergund met een gelijkaardige bouwdiepte en bouwhoogte op de verdieping;
- **De visueel-vormelijke elementen** van de onmiddellijke omgeving tonen aan dat het aan de achterzijde van de woningen bouwen op de verdieping tot aan de erfdienstbaarheidswegenis geen enkele nefaste invloed genereert op de omgeving.

Bovendien moet benadrukt worden dat toen verzoeker in tussenkomst eigenaar werd van zijn perceel, de koer achter zijn huis deels overdekt was met een aftands golfplaten-dak en de tuin volgebouwd stond met lelijke koterijen. Het is net verzoeker in tussenkomst die het visueel vormelijk karakter van zijn perceel wil opwaarderen.

- Wat betreft de **cultuurhistorische aspecten** dient benadrukt dat de betrokken woningen noch beschermd zijn als monument, noch als dorpsgezicht of landschap. De woningen werden zelfs niet opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Van de door verzoekster vermelde opname in de "inventaris van het cultuurbezit in België" ligt geen enkel stuk neer, laat staan dat dit enige juridische relevantie zou bezitten.

Voor zover de woningen in kwestie feitelijk toch enige cultuurhistorische waarde zouden bezitten, bevindt deze waarde zich enkel aan de straatzijde. In tegenstelling tot hetgeen verzoekster verkeerdelijk beweert, zal er vanaf de straatzijde niets te zien zijn van de betrokken uitbreiding op de eerste verdieping.

31. Wat de **in de omgeving bestaande toestand** betreft, kan worden verwezen naar hetgeen reeds meermaals in voorliggend verzoekschrift tot tussenkomst werd vermeld, nl. dat er geen stedenbouwkundige voorschriften toepasselijk zijn op voorliggende casus,

dat de omliggende bebouwing allemaal tot aan de erfdienstbaarheidswegenis loopt (het perceel van verzoekster inbegrepen !!) en dat er rechts van het perceel van verzoekster reeds verschillende constructies stedenbouwkundig werden vergund gebouwd met een gelijkaardige bouwdiepte en –hoogte als dat van verzoeker in tussenkomst.

32. Uit het voorgaande blijkt dan ook ontegensprekelijk dat het bestreden besluit een bouwproject heeft vergund dat in overeenstemming is met de voorwaarden uit art. 4.3.1 VCRO. Minstens laat verzoekster na het tegendeel aan te tonen.

33. Verzoekster ontwikkelt in haar verzoekschrift nog een aantal bijkomende ongegronde argumenten:

- Het bestreden besluit zou een “wijziging van de verkaveling” bewerken stelt verzoekster. In casu bevinden de betrokken percelen zich geeneens in een bestaande verkaveling...*
- Het bestreden besluit zou een “bestemmingswijziging” bewerken stelt verzoekster. In casu bevinden de bewuste percelen zich in woongebied. Hoe het bestreden besluit deze bestemming zou wijzigen is verzoeker in tussenkomst opnieuw een raadsel. Het beperkt in de diepte uitbreiden van zijn bestaande woning op de verdieping kan bezwaarlijk leiden tot een bestemmingswijziging van woongebied naar natuurgebied, agrarisch gebied of zone voor openbaar nut...*
- Bij de beoordeling van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand moet wel degelijk worden rekening gehouden worden met de gehele bouwblok van 7 woningen en niet enkel de aanpalende woningen. De zeven woningen vormen één visueel, stedenbouwkundig en planologisch geheel en zoals reeds meermaals benadrukt zijn deze op de woning van verzoekster na allen tot aan de erfdienstbaarheidswegenis bebouwd of aldus vergund. Met de “ruimere omgeving” wordt in casu de andere huizenblokken langsheen de Molenstraat bedoeld. Deze zijn in casu inderdaad irrelevant.*

In casu heeft de Deputatie de onmiddellijke omgeving dus op rechtmatige wijze geïnterpreteerd.

- Bij de motivering van de initiële weigeringsbeslissing van het CBS van Heist-op-den-Berg dienen bovendien de nodige vraagtekens te worden geplaatst. Nadat het CBS een perfect gelijkaardige constructie in 2008 stedenbouwkundig heeft vergund op [REDACTED], meent het CBS bij de beoordeling van voorliggende vergunningsaanvraag dat deze gelijkaardige vergunning plots niet meer als precedent mag dienen terwijl de volstrekt gelijkaardige vergunning op [REDACTED] wel i.o.m. de goede ruimtelijke ordening werd geacht te zijn. Een dergelijke gebrekkige motivering vormt ontegensprekelijk een uitdrukkelijke schending van het gelijkheidsbeginsel.*
- Wat de vermeende impact van het vergunde bouwproject van verzoeker in tussenkomst betreft, dient opnieuw verwezen naar de argumentatie uit het bestreden besluit. De Deputatie verwijst uitdrukkelijk naar het feit dat alle tuinen een diepte van 44 meter hebben zodat er nog steeds voldoende ruimte en lichtinval zal zijn. Bovendien mag niet worden vergeten dat het deel van de koer van verzoekster (tot aan de erfdienstbaarheidswegenis) naar haar eigen zeggen een **binnentuin** betreft. Een binnentuin wordt nu eenmaal per definitie*

gekenmerkt door het feit dat deze ommuurd is en geen 360 ° uitzicht behelst.

...”

3.

In haar toelichtende nota herneemt de verzoekende partij het middel zoals ontwikkeld in het inleidend verzoekschrift, en voegt zij daaraan toe dat de motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing moet terug te vinden zijn, en dat er geen rekening kan worden gehouden met de in de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkommende partij ontwikkelde argumenten.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO:

“ ...

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...”

Voor het gebied waarin het betrokken perceel is gelegen, geldt er geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een vergunde verkaveling. Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg, of van verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft

uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Om aan de op hem rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

2.

Zoals al vastgesteld, maakt het perceel van de bouwaanvraag geen deel uit van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling. De bestreden beslissing kan dan ook onmogelijk een 'oneigenlijke wijziging van de verkaveling' inhouden. Het valt evenmin in te zien waarom de bestreden beslissing als een 'bestemmingsafwijking' moet worden beschouwd, zoals de verzoekende partij beweert.

3.

De verzoekende partij voert aan dat de woningen met [REDACTED] tot 'hetzelfde cultuurhistorisch erfgoed' behoren, dat de door de bestreden beslissing vergunde uitbouw 'niet verenigbaar is met het aldaar beschermde cultuurhistorische erfgoed' en dat om die reden de aanvraag onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is. Het 'beschermde cultuurhistorische erfgoed' leidt zij blijkbaar af uit de opname van de woningen in de 'inventaris van het cultuurbezit'.

De verzoekende partij legt geen uittreksel van de genoemde inventaris neer. Zij laat ook na aan te geven welke rechtsregels in het geding zijn, welke relevantie de opname van de betrokken woningen in de inventaris van het cultuurhistorisch erfgoed heeft en waaruit concreet de cultuurhistorische erfgoedwaarde bestaat waaraan de bestreden beslissing volgens haar afbreuk doet. Het is niet aan de Raad om dat ambtshalve te onderzoeken. Het behoort tot de stelplicht van de verzoekende partij om concreet aan te tonen waarom het voor de verwerende partij noodzakelijk of relevant was om het aandachtspunt van de cultuurhistorische aspecten bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te betrekken. Het volstaat niet om enkel te stellen dat de woningen tot 'hetzelfde cultuurhistorisch erfgoed' behoren, dat de vergunde uitbouw zichtbaar is vanaf de straatkant en dat dit zicht niet verenigbaar is met het 'aldaar beschermde cultuurhistorische erfgoed'.

4.

Ter betwisting van de in de bestreden beslissing gemaakte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voert de verzoekende partij vervolgens aan dat de verwerende partij ten onrechte naar de woning gelegen aan de [REDACTED] verwijst en dat er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats met de onmiddellijke omgeving, dat wil zeggen met de aanpalende woningen, rekening moet worden gehouden. De verzoekende partij argumenteert dat de aanpalende bebouwing kleinschalig is en dat de achterbouw aan haar woning maar een beperkte diepte heeft. De door de bestreden beslissing vergunde uitbreiding van de bouwdiepte op de eerste verdieping is daarmee naar haar oordeel onverenigbaar.

Na te hebben gesteld dat de ordening in de onmiddellijke omgeving (de aanpalende eigendommen) het meest bepalend is voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing:

“ ...

Zowel het links- als rechtsaanpalend gebouw hebben op de eerste verdieping een beperkte bouwdiepte van 6m50.

Gelet op het geringe verschil met het algemeen geldende voorschrift, dat een bouwdiepte van 13m op de verdieping vooropstelt, en om redenen van technische en esthetische aard (gelijkvloerse verdieping is eveneens 14m diep), wordt de gevraagde uitbreiding op de verdieping aanvaardbaar geacht.

Rekening houdend met de zeer diepe tuinen waarover de onmiddellijk aanpalende panden beschikken (44 meter of meer), kan bezwaarlijk worden gesteld, dat het uitbreiden van de bouwdiepte tot 14m op de verdieping van het pand van de aanvraag, de aanpalenden overlast zal bezorgen.

*Beroeper verwijst naar woning [REDACTED], waarvoor een bouwdiepte van 14m op de verdieping wel werd vergund in dezelfde straat en in een nagenoeg gelijkaardige situatie.
..."*

De verwerende partij oordeelt dat het verschil tussen de aanvraag en het 'algemeen geldende voorschrift' dat een bouwdiepte van dertien meter op de verdieping 'vooropstelt', gering is. Waar de verwerende partij dat 'algemeen geldende voorschrift' vandaan haalt, verantwoordt zij niet. Het bestaan van een dergelijk voorschrift blijkt uit niets. Zoals de verzoekende partij zich niet op een voorschrift kan beroepen om te stellen dat de bouwdiepte op de eerste verdieping maximaal dertien meter mag zijn, kan de verwerende partij evenmin een 'algemeen geldend voorschrift' invoeren om dan zonder meer te stellen dat een bouwdiepte van veertien meter maar in geringe mate daarvan afwijkt en om 'redenen van technische en esthetische aard' aanvaardbaar is. Een dergelijke beschouwing kan niet als de vereiste concrete beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening doorgaan. Dat geldt des te meer, daar de verwerende partij in de bestreden beslissing met zoveel woorden vaststelt dat zowel de links als de rechts aanpalende woning op de eerste verdieping maar 'een beperkte bouwdiepte van 6m50' hebben. De verwerende partij oordeelt zelf dat die bebouwing op de aangrenzende percelen het doorslaggevendst moet zijn voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De motivering geeft geen begin van uitleg waarom, ondanks de vaststelling van de beperkte bouwdiepte van de aangrenzende woningen op de verdieping, een bouwdiepte van dertien meter een relevante maatstaf voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zou zijn.

De tussenkomende partij voert aan dat de zeven woningen van het betrokken bouwblok een 'visueel, stedenbouwkundig en planologisch geheel' vormen, dat de omliggende bebouwing tot de erfdiensbaarsweg loopt en dat er rechts van de woning van de verzoekende partij al meerdere constructies met een gelijkaardige bouwdiepte en -hoogte zijn vergund. Die argumentatie is een *a posteriori* verantwoording die niet in de bestreden beslissing terug te vinden is en alleen al om die reden niet in aanmerking kan worden genomen. Afgezien van de summierse verwijzing naar de woning met [REDACTED] waarvoor een 'gelijkaardige vergunning' is afgegeven, ontbreekt in de bestreden beslissing een concrete beschrijving van de in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing. De motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening kan niet in een schriftelijke uiteenzetting worden aangevuld of gecorrigeerd.

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd. De overweging dat de aanpalende percelen zeer diepe tuinen hebben en dat er om die reden bezwaarlijk kan worden gesteld dat de aanvraag tot overlast voor de naburige eigenaars zal leiden, doet niet anders besluiten.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel voert de verzoekende partij de miskennen van de 'bestaande erfdienstbaarheid' aan.

Het middel luidt als volgt:

“ ...

Aangezien uit stuk 4 blijkt dat er achter de bestaande woningen onder de nummers [REDACTED] een erfdienstbare weg bestaat. Aangezien zo o.a. [REDACTED] (huidige aanvraag) wegens dient te verlenen aan de woningen aan de [REDACTED] (eigendom verzoekster) en [REDACTED] (hoekwoning) wegens dient te verlenen aan de woningen op [REDACTED]

Aangezien de notariële aankoopakte van verzoekster immers het volgende voorziet (zie stuk 4, tweede blad en plan met nummering):

De huizen onder nummer [REDACTED] zullen ten “eeuwige dage en onvergezelddoeten wegens verlenen aan het huis nummer [REDACTED] van gemeld plan, [REDACTED]”. De huizen onder nummer [REDACTED]. Koper in deze zal gemelde erfdienstbaarheden moeten eerbiedigen voor zoveel deze nog bestaan of kunnen bestaan en wordt gesubrogeerd in de rechten en plichten van de verkopers aangaande.”

Aangezien er dan ook geen twijfel mogelijk is omtrent het bestaan van een erfdienstbaarheid ter plaatse.

Aangezien de aanvrager, [REDACTED], bij een eventuele verbouwing van zijn woning, dient rekening te houden met het bestaan van deze erfdienstbaarheid. Aangezien op heden de aanvrager, [REDACTED], de uitweg naar de [REDACTED] volledig verspert met bouwmaterialen.

Aangezien uit het plan aangaande zijn bouwaanvraag (zie stuk 3) blijkt dat de aanvrager zinnens is om zijn pand uit te breiden tot vlak aan deze erfdienstbare weg en aan de achterkant van dit pand een groot schuifraam wenst te installeren. Aangezien aanvrager eveneens een terras wenst aan te leggen dwars over de erfdienstbare weg heen. Aangezien deze erfdienstbare weg door aanvrager dient ontruimd te worden. Aangezien verzoekster benadrukt dat op de bouwplannen van de aanvrager (zie stuk 3) geen rekening werd gehouden met het bestaan van de erfdienstbaarheid. Aangezien integendeel zelfs op de plannen uitdrukkelijk werd vermeld dat er géén erfdienstbaarheid zou zijn op het betreffende terrein. Aangezien dit een flagrante miskennen is van de waarheid! Aangezien het erfdienstbaar pad normaal gezien dagelijks door verzoekster en de bewoners van het [REDACTED] gebruikt werden. Aangezien dit sinds het aanvatten van de bouwwerken echter onmogelijk geworden is! Aangezien een constructie dewelke in een versperring van de erfdienstbare weg voorziet uiteraard niet zou kunnen vergund worden.

Aangezien de erfdienstbare weg dus zeker niet enkel een planmatige formaliteit betreft zoals de aanvrager voorhoudt in zijn beroepsnota voor de Deputatie.

Aangezien dit ontegensprekelijk blijkt uit de bijgebrachte foto's (zie stuk 5) en eveneens onmiddellijk duidelijk wordt na een plaatsbezoek. Aangezien er door de hoven van de percelen [REDACTED] immers steeds een duidelijke doorgang voorzien werd in de vorm van een aangelegd pad (zie foto's stuk 5). Aangezien aanvrager niet alleen hierdoor de doorgang verspert, maar evenzeer het gevoel en het zicht van de binnentuin wegneemt door zijn gewenste verbouwing tot vlak naast de erfdienstbare weg te laten komen. Aangezien dit juist zeer typerend was voor de betreffende rijwoningen (zie supra).

...”

2.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

34. Vooreerst dient te worden benadrukt dat een privaatrechtelijke erfdienstbaarheid, zoals terecht aangehaald in het bestreden besluit, een burgerrechtelijke aangelegenheid betreft die niet aan de orde is bij de administratiefrechtelijke beoordeling van een stedenbouwkundige vergunning. Het is aan de bouwheer om met zijn administratiefrechtelijke toelating om een bepaald bouwwerk op te richten, geen burgerrechtelijke inbreuken te plegen op een privaatrechtelijke erfdienstbaarheid.

35. Ten tweede heeft de bestreden vergunning enkel betrekking op de constructie op de verdieping zodat de grieven van verzoekster m.b.t. een gebeurlijke schending van een erfdienstbaarheid op de gelijkvloerse verdieping dienden te worden opgeworpen in de procedure n.a.v. de stedenbouwkundige vergunning van 22 december 2009.

36. Ten derde wordt aan de bestaande erfdienstbaarheden op geen enkele wijze afbreuk gedaan, zelfs niet door de stedenbouwkundige vergunning van 22 december 2009. De bestaande doorgang aan de achterzijde van de percelen blijft behouden zoals steeds tevoren.

Het feit dat ter hoogte van de erfdienstbaarheid een verharding in terrastegels wordt aangelegd doet ook geen afbreuk aan de erfdienstbaarheid, aangezien uit de foto's (stuk 5 verzoekster) duidelijk blijkt dat alle eigenaars hun gedeelte van de doorgang hebben verhard met klinkers.

37. Ten vierde is het feit dat verzoeker in tussenkomst tijdelijk een versperring heeft aangebracht van een deel van de erfdienstbaarheidswegenis het gevolg van de bouwwerken die dienen te worden uitgevoerd op basis van de stedenbouwkundige vergunning van 22 december 2009. Zo werden vlak naast de erfdienstbaarheidswegenis een regenwaterput en septische put gegraven. Deze kunnen niet onbeschermd open worden gelaten. Zeker niet s'avonds aangezien deze weg onverlicht is. Het tijdelijk afschermen van dit deel van de doorgang heeft dan ook als enige reden het vermijden van ongelukken. Zij verhinderen bovendien niet dat van de erfdienstbaarheid wordt gebruik gemaakt.

38. Tevens dient benadrukt dat een verzoekende partij een belang moet hebben bij het invoeren van een middel. Uit de praktijk blijkt dat enkel de eigenaar van nr. 135 gebruik maakt van de erfdienstbaarheid om met zijn fiets te passeren. Verzoekster maakt nimmer gebruik van deze erfdienstbaarheid, temeer daar ze gedomicilieerd is in Duitsland. Het non-argument m.b.t. de erfdienstbaarheid vormt louter een poging om voldoende argumenten te vinden om een perfect vergunbaar bouwproject te hypothekeren. Bovendien moet benadrukt worden dat verzoekster zelf op een deel van haar erfdienstbaarheidswegenis een haag heeft doen aanplanten...

...”

3.

In haar toelichtende nota herneemt de verzoekende partij zonder meer het middel.

Beoordeling door de Raad

Zoals blijkt uit artikel 4.8.1 en artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO, spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over beroepen tot vernietiging van in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissingen. De Raad kan een bij hem bestreden vergunningsbeslissing enkel vernietigen wegens objectieve onwettigheid, dat wil zeggen een strijdigheid met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. De vernietiging van een vergunningsbeslissing kan niet op grond van de schending van een subjectief recht worden verkregen. Artikel 144 van de Grondwet wijst de berechting van geschillen over burgerlijke rechten uitsluitend toe aan de rechtsmacht van de burgerlijke rechter.

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin tot die van de Raad om zich over het bestaan en de omvang van subjectieve rechten uit te spreken. Artikel 4.2.22, §1 VCRO bepaalt met zoveel woorden dat vergunningen onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten worden verleend. De afgifte van een vergunning houdt noch een inbreuk op, noch een erkenning van burgerlijke rechten in.

Daaruit blijkt dat de Raad niet bevoegd is om zich over de in het middel aangevoerde inbreuk op de bedoelde conventionele erfdienstbaarheid uit te spreken.

Het middel is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 januari 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomenende partij binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Geert DE WOLF