

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0352
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0185-A

Verzoekende partij	1. de heer Hadian GARNIK 2. mevrouw Melanja VAN DOVA vertegenwoordigd door advocaat Kevin MICHIELS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2540 Hove, Mortselsesteenweg 48
Verwerende partij	de provincie Antwerpen vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 29 oktober 2018, geregulariseerd met een aangetekende brief van 28 november 2018, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst van 3 mei 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een omgevingsvergunning verleend voor de regularisatie van de verbouwing van een eengezinswoning, met uitzondering van de regularisatie van een dakkapel en een berghok, op het perceel gelegen te 2520 Ranst, Kromstraat 78, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 155 F 5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 november 2019.

Advocaat Koen VAN DEN WYNGAERT voert het woord voor de verzoekende partijen.
De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

Mevrouw Maria BOODTS, (hierna: aanvrager) dient op 23 februari 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor “de regularisatie van een eengezinswoning” op het perceel gelegen te 2520 Ranst, Kromstraat 78.

Op 21 maart 2018 wordt de eengezinswoning verkocht aan de verzoekende partijen.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied en in gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 maart 2018 tot en met 29 april 2018, wordt een bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 3 mei 2018 op grond van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar een omgevingsvergunning onder voorwaarden aan de aanvrager voor de regularisatie van de uitbreidingen op het gelijkvloers en op de eerste verdieping, en weigert een omgevingsvergunning voor de regularisatie van de dakkapel.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 4 juli 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 augustus 2018 om de omgevingsvergunning voorwaardelijk te verlenen voor de regularisatie van de uitbreiding op de eerste verdieping tot 16,66m, en te weigeren voor de regularisatie van de dakkapel en het berghok op het gelijkvloers achter de vergunde 16,80m.

De verwerende partij verleent op 23 augustus 2018 een omgevingsvergunning onder voorwaarden en volgens bijgevoegde plannen voor de regularisatie van de uitbreiding op de eerste verdieping tot 16,66 meter, en weigert een omgevingsvergunning voor de regularisatie van de dakkapel en voor het berghok op het gelijkvloers achter de vergunde 16,80 meter. De verwerende partij beslist:

“ ...

Voorwerp:

De aanvraag betreft het regulariseren van verbouwingen aan een eengezinswoning.

De vergunde toestand van het gelijkvloers heeft een bouwdiepte van 16,80m. Het gelijkvloers werd echter uitgebreid met een berghok tot een bouwdiepte van 23,07m.

De vergunning van 1971 legt expliciet op dat de eerste verdieping moet beperkt worden tot een maximale bouwdiepte van 13m. Deze werd later uitgebouwd tot 16,66m.

Er werd ook een dakkapel geplaatst die rechtstreeks uitkijkt op het perceel van de aanpalenden. Het bevindt zich op 52cm van de perceelsgrens, in het zijdelingse dakvlak van het hoofdgebouw waar de nok loodrecht op de voorgevel staat.

...

4. ARGUMENTATIE BEROEPER

Garnik - Van Dova:

- *De beroepers hebben dit huis recent gekocht, met de belofte dat de verkoper de toestand ging regulariseren.*
- *In de aankoopakte werd niet vermeld dat de dakkapel niet vergund was.*
- *De dakkapel is meer dan 30 jaar oud en de overtreding is dus verjaard.*
- *Bijgevolg moet de dakkapel als vergund geacht beschouwd worden, en is het bezwaar hierover zonder voorwerp.*

...

9. BEOORDELING

De aanvraag is gedeeltelijk in overeenstemming met het omgevingsvergunningsdecreet.

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag gedeeltelijk in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening (door het opleggen van voorwaarden).

9.1 STEDENBOUWKUNDIGE BEOORDELING:

A Omschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het regulariseren van verbouwingen aan een eengezinswoning. De vergunde toestand van het gelijkvloers heeft een bouwdiepte van 16,80m. Achter deze bouwdiepte is echter nog een stenen berghok gebouwd tot een bouwdiepte van 23,07m.

...

C Goede ruimtelijke ordening:

...

Omgeving:

De woning is gelegen aan een invalsweg die Borsbeek en Ranst verbindt. Deze weg is gekenmerkt door een typische lintbebouwing met overwegend vrijstaande en gekoppelde woningen met 2 bouwlagen onder schuin dak, op variërende afstanden van de rooilijn ingeplant.

Hier en daar zijn ook handelszaken gevestigd.

De betrokken woning staat ongeveer 22m achteruit geplaatst.

De gevraagde uitbreiding op de eerste verdieping is functioneel en ruimtelijk inpasbaar.

Deze uitbreiding veroorzaakt geen aanzienlijke hinder ten opzichte van de burens.

De bouwdiepte van het stenen berghok achter het gelijkvloers is te groot.

Deze berging heeft een nadelige impact op het aanpalend perceel, mede omdat dit tot 45m achter de rooilijn insnijdt terwijl het aanpalende perceel slechts 56,55m diep is.

Deze berging (gelijkvloerse uitbreiding) wordt ongunstig geadviseerd. Er wordt opgelegd dat ze wordt afgebroken.

De dakkapel aan de linkerkzijde van de woning is strijdig met het Burgerlijk Wetboek, en geeft inblik op het perceel van de buren.

Het bezwaar van de buur aangaande de dakkapel is gegrond.

De dakkapel geeft rechtstreeks uitzicht op het aanpalende perceel en bevindt zich op 52cm afstand van de perceelsgrens. Dit is strijdig met artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek: Men mag op het besloten of niet besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken hebben, tenzij er een afstand van negentien decimeter [...] is tussen de muur waar men die maakt, en het erf.

Omwille van de hinder en inblik op het aanpalend perceel is de dakkapel niet vergunbaar. Het verwijderen van de dakkapel wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

De aanvraag voorziet in de regularisatie van de dakkapel, hierdoor dient deze beoordeeld te worden. Indien de aanvrager van oordeel is dat deze dakkapel vergund geacht of het vermoeden van vergunning kent kan hij hiervoor, mits het nodige bewijsmateriaal wordt aangevoerd, vragen voor een opname in het vergunningenregister bij de gemeente.

D Stedenbouwkundige voorwaarden en lasten:

- *Een infiltratievoorziening van minstens 2.175 liter (3,48m²) moet geplaatst worden, waarop de hemelwaterafvoer wordt aangesloten.*
- *Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer van 25 juli 2018 moet strikt opgevolgd worden.*
- *De dakkapel moet binnen de 90 dagen na de betekening van het besluit van de deputatie verwijderd worden.*
- *Het niet vergunde berghok achter het gelijkvloers moet binnen de 90 dagen na de betekening van het besluit van de deputatie worden afgebroken.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en de regelmatigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft de bevoegdheid van de Raad

De bevoegdheid van de Raad raakt de openbare orde en dienst desnoods ambtshalve te worden onderzocht.

De verzoekende partijen vorderen in het beschikkend gedeelte van hun verzoekschrift onder meer de vernietiging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 3 mei 2018. Tevens vragen zij de omgevingsvergunning voor de regularisatie van de eengezinswoning goed te keuren.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen is geen in laatste aanleg gewezen vergunningsbeslissing in de zin van artikel 105, §1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsdecreet). De bestreden beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2018 is ingevolge de devolutive werking van het administratief beroep in de plaats getreden van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst van 3 mei 2018. Voor zover de verzoekende partijen de vernietiging vorderen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst van 3 mei 2018, is het beroep onontvankelijk.

Gelet op de artikelen 35, lid 1 en 37 DBRC-decreet heeft de Raad als administratief rechtscollege (tenzij wanneer de nieuw te nemen beslissing het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van verwerende partij) enkel een vernietigingsbevoegdheid. De Raad kan zich derhalve in beginsel niet in de plaats stellen van de administratieve overheid en de aanvraag zelf beoordelen. Zij kan enkel nagaan of de verwerende partij bij de uitoefening van haar bevoegdheid binnen de grenzen van de wettigheid is gebleven. In zoverre de verzoekende partijen vorderen dat de Raad de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor de regularisatie goedkeurt, is het beroep eveneens onontvankelijk.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen wijzen er vooreerst op dat zij door de verkoper van de eengezinswoning niet op de hoogte werden gebracht van de niet-reglementaire dakkapel, en dat de verkoper in strijd met de verkoopakte weigert om alle rechtsmiddelen uit te putten wat betreft de regularisatie van de woning.

Vervolgens betogen zij dat het stedenbouwkundig misdrijf inzake de dakkapel verjaard is omdat deze al meer dan dertig jaar ononderbroken bestaat. De gemeente heeft nooit een proces-verbaal opgemaakt of een herstellordering opgelegd. Zij verwijzen bijkomend naar verklaringen van de verkoper en zijn dochter.

Daarnaast menen de verzoekende partijen dat de dakkapel door verjaring op grond van artikel 5.1.2 VCRO als vergund moet geacht worden. Zij vorderen in dat verband de opname in het vergunningenregister overeenkomstig artikel 5.1.3, §2 en §3 VCRO.

Verder stellen de verzoekende partijen dat een administratief college zich op grond van artikel 144 van de Grondwet niet kan uitspreken over subjectieve burgerlijke rechten, wat tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoort.

Tot slot werpen de verzoekende partijen op dat de regularisatie van het berghok nooit ter discussie werd gesteld, zodat de verwerende partij hierover niet kon oordelen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verplichtingen van partijen bij een verkoop en wat zij ter zake contractueel overeengekomen zijn, valt buiten het wettelijk beoordelingskader van de verwerende partij en heeft geen weerslag op de objectieve regelmatigheid van de bestreden vergunning.

2.

De vraag of het stedenbouwkundig misdrijf voor het plaatsen van de dakkapel zonder vergunning en met schending van artikel 678 B.W. inmiddels verjaard is, betreft een aspect van handhaving, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

3.

De vordering om de dakkapel als vergund geacht in het vergunningenregister op te nemen, dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag tot opname in het vergunningenregister. De decreetgever heeft met artikel 5.1.3, §2 en §3 VCRO in een afzonderlijke regeling met een eigen rechtsbescherming voorzien. In die regeling heeft de verwerende partij geen beslissingsbevoegdheid. De geëigende manier om de rechtszekerheid te verkrijgen die de verzoekende partijen beogen, is een met toepassing van artikel 5.1.3, §§ 2 en 3 VCRO genomen registratiebeslissing van het college van burgemeester en schepenen.

4.

Overeenkomstig artikel 4.2.22, §1, eerste lid VCRO worden stedenbouwkundige vergunningen verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken. Het komt derhalve niet toe aan het vergunningverlenende bestuursorgaan om bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning over burgerlijke rechten uitspraak te doen. Ook de Raad mag zich gelet op het voorgaande in beginsel niet uitspreken over burgerlijke rechten.

Zulks belet evenwel niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan kan vaststellen dat een burgerrechtelijk aspect van de aanvraag invloed kan hebben op de goede ruimtelijke ordening. De afstand van de dakkapel ten aanzien van de perceelsgrens omvat niet enkel het burgerlijk aspect van de afstandsregels die zijn opgenomen in artikel 678 B.W., maar is tevens een relevant criterium in het onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, onder meer de hinder die kan voortvloeien uit het niet naleven van deze afstandsregels. Daarnaast kan de inplanting van een dakkapel een relevant aandachtspunt zijn ter beoordeling van onder meer het ruimtegebruik, zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. De loutere vaststelling dat de verwerende partij de aanvraag aan artikel 678 B.W. heeft getoetst, leidt er aldus niet toe dat zij de discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te buiten is gegaan en haar appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend; waar zij terugvalt op hinderaspecten en inkijk om de regularisatie van de dakkapel vanuit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te weigeren. De verzoekende partijen tonen dit met hun algemeen geformuleerde grief alvast niet aan.

5.

Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt en beoordeelt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat zij de aanvraag opnieuw en in haar volledigheid beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door eventuele bezwaren opgeworpen in de beroepsprocedure of naar aanleiding van het openbaar onderzoek. Bijgevolg kan zij, zelfs bij gebrek aan bezwaren terzake, de dakkapel als onderdeel van de betrokken eengezinswoning, bij haar beoordeling in aanmerking nemen.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 december 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH