

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1225 van 14 juni 2016
in de zaak 1213/0792/A/5/0750

In zake: mevrouw **Shirley NEUMANN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pascal MALLIEN
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Meir 24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Véronique ELSEMANS

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 augustus 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 20 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 22 februari 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer Erwin VAN DE WAL, hierna de aanvrager genoemd, onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de wijziging van een vergunning voor de verbouwing van een rijwoning naar vier appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2018 Antwerpen, Marialei 30 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie F, nummer 1309B12.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 1 juli 2014, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 25 april 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 4 mei 2016 heeft de voorzitter van de vijfde kamer de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen voor de anders samengestelde zetel.

De partijen werden opgeroepen om opnieuw te verschijnen op de openbare zitting van 24 mei 2016.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pascal MALLIEN die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

III. FEITEN

Op 3 januari 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het wijzigen van een vergunning voor het verbouwen van een rijwoning naar vier appartementen”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 24 februari 2012 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend aan de aanvrager voor de wijziging van een ééngezinswoning naar vier appartementen.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De brandweer van de stad Antwerpen adviseert voorwaardelijk gunstig op 29 januari 2013.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig op 11 februari 2013.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 22 februari 2013 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager:

“ ...

De aanvraag werd getoetst op haar verenigbaarheid met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag wijkt hiervan af. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de bouwcode, moet nog steeds een afvalberging conform artikel 42 voorzien worden. Deze voorwaarde wordt opgelegd in deze vergunning.

De aanvraag werd getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is hiermee verenigbaar. De uitbreiding van de eerste verdieping is beperkt en blijft binnen de scheidingsmuren, zodat deze geen hinder oplevert voor de aanpalenden. Mits naleving van de gestelde voorwaarden, voldoen de woongelegenheden aan de actuele normen betreffende gebruiksgenot. De aanpassing van het buitenschrijnwerk respecteert de architectuur van het gebouw en tast de harmonie van het straatbeeld niet aan.

...

3. de voorwaarden vermeld in het advies van de brandweer als bijlage strikt na te leven;

4. een afvalberging conform artikel 42 van de bouwcode te voorzien.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 15 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 juni 2013 dit administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 18 juni 2013 beslist de verwerende partij op 20 juni 2013 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

De aanvraag dient getoetst aan de Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening dd. 25 maart 2011, de Bouwcode.

De aanvraag wijkt af op volgend punt:

Artikel 42: Gebouwen met een woonfunctie

§1 Meergezinsgebouwen of gemengde gebouwen met minimaal 4 woningen dienen een gemeenschappelijke afgescheiden ruimte voor afvalverzameling te hebben die voorzien wordt van verluchting. De bruto-vloeroppervlakte dient minimaal 4 vierkante meter te bedragen bij een meergezinsgebouw of gemengd gebouw met maximaal 12 zelfstandige woningen. Per bijkomende schijf van 3 zelfstandige woningen dient een bijkomende ruimte van 1 vierkante meter te worden voorzien. Deze regel is niet van toepassing indien een afvalbrengsysteem voorzien wordt of indien de woningen gelegen zijn binnen de bedieningszone van een bestaand afvalbrengsysteem.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de bouwcode, moet nog steeds een afvalberging voorzien worden.

Beroeper haalt aan dat er een fietsenberging dient te worden voorzien. Artikel 45 uit de bouwcode bepaalt dat fietsstal- en fietsparkeerplaatsen enkel verplicht zijn bij nieuwbouw of functiewijziging. Voorheen betrof het een eengezinswoning, nu een meergezinswoning. De functie "wonen" is in principe dezelfde gebleven. Vanuit de bouwcode kan er aldus geen fietsenberging worden opgelegd.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

...

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag bevindt zich in 2018 Antwerpen, achter de Belgiëlei nabij het militair hospitaal.

De omgeving wordt gekenmerkt door oudere woongebouwen met uiteenlopende hoogtes en dakvormen, en recentere grotere appartementsgebouwen.

Het weglaten van de fietsenberging wordt inderdaad als een gemis aanzien. Het impliceert echter niet dat er geen mogelijkheid meer is om de fiets te stellen. Met het weglaten van de trap in de voortuin, kunnen hier perfect fietsen worden gestald, zonder op het openbaar domein te hoeven staan.

Gelet op de ligging, zijnde in het centrum van Antwerpen met allerhande andere vervoersmiddelen ter beschikking buiten de auto, kan men stellen dat de verwachte impact op de mobiliteit eerder beperkt is.

Elke woongelegenheden beschikt over een kwalitatieve buitenruimte.

De uitbreiding op de tweede verdieping is zeer beperkt (2m) en blijft bovendien nog binnen de scheimuren en de vergunde maximale bouwdiepte, zodat er geen hinder naar de aanpalende wordt verwacht. De aanvraag is conform het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten.

De aanpassing aan het buitenschrijnwerk respecteert de architectuur van het gebouw en tast de harmonie van het straatbeeld niet aan.

De overige argumenten betreffen burgerrechtelijke aangelegenheden of deontologische aspecten, en zijn niet van stedenbouwkundige aard. Deze worden bijgevolg niet weerhouden.

...

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 22.02.2013.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van de wet op de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen van 29 juli 1991 en de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur:

“ ...

Naar aanleiding van de hoorzitting van 18 juni 2013 werd er een schriftelijke nota neergelegd met de volgende argumenten:

- er dient thans vastgesteld te worden dat men niet tot verbouwing kan overgaan, doch tot nieuwbouw moet overgaan;*
- door het niet voorzien van de fietsenberging, zijnde een overweging met betrekking tot de bezwaren tegen de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 2012, schendt men de betreffende stedenbouwkundige vergunning;*
- het nog verder uitbreiden van de woonst op de eerste verdieping, hoewel men bij verbouwing al de isolatienorm niet langs de binnenkant kan halen, kan niet worden toegekend;*
- wat betreft het raam in de scheidingsmuur dient men de art. 675 e.v. BW te respecteren.*

In het aangevochten besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen dd. 20 juni 2013, wordt betreffende nota niet hernomen in punt 5, argumentatie van de beroeper.

Voor het overige wordt enkel de argumentatie in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overgenomen en wordt op geen enkele wijze geantwoord op de neergelegde nota op de hoorzitting van 18 juni 2013.

Het hoeft dan ook geen betoog dat de beslissing van de deputatie van de provincie Antwerpen dd. 20 juni 2013 als dusdanig onvoldoende is gemotiveerd, zowel formeel als materieel.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

De decreetgever heeft geenszins als verplichting opgelegd om naar de eventuele hoorzitting, ingediende verweerstukken en opgeworpen argumenten te verwijzen, laat staan weer te geven of en om welke redenen deze argumentatie al dan niet wordt aangenomen.

...

In de bestreden beslissing werd wel degelijk rekening gehouden met de argumenten die door eisende partij in haar beroepsschrift en replieknota worden aangehaald.

...

Zo werd inzake de fietsenberging geoordeeld dat artikel 45 uit de bouwcode bepaalt dat fietsstal- en fietsparkeerplaatsen enkel verplicht zijn bij nieuwbouw of functiewijzigingen.

Voorheen betrof het een eengezinswoning, nu een meergezinswoning. De functie 'wonen' is in principe dezelfde gebleven. Vanuit de bouwcode kan er aldus geen fietsenberging worden opgelegd. Verder erkent de bestreden beslissing dat het weglaten van de fietsenberging als een gemis wordt aanzien, maar dat dit niet impliceert dat er geen mogelijkheid meer is om de fiets te stallen. Met het weglaten van de trap in de voortuin, kunnen hier perfect fietsen worden gestald, zonder op het openbaar domein te hoeven staan.

Inzake het al dan niet respecteren van de isolatienorm en het raam in de scheidingsmuur wordt in de bestreden beslissing gesteld dat dit argumenten betreffen inzake burgerrechtelijke aangelegenheden of deontologische aspecten, en dat zij niet van stedenbouwkundige aard zijn en bijgevolg niet worden weerhouden.

Eisende partij is tot slot van mening dat er moet overgegaan worden tot een herbouw ingevolge de isolatienorm. Echter zijn handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken vrijgesteld van vergunning. Het kan dan bijvoorbeeld gaan over het plaatsen van voorzetrolluiken, dakvlakvensters, stenenstrips, gevelisolatie, ...

Gevelisolatie aan de zijgevel is vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunningsplicht.

Er moet vastgesteld worden dat eisende partij geen belang heeft bij het inroepen van dit middelonderdeel aangezien een vernietiging van de bestreden beslissing op grond daarvan haar geen voordeel kan verstrekken. Het aanbrengen van gevelisolatie kan immers steeds doorgevoerd worden en dit ook zonder stedenbouwkundige vergunning.

..."

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

"...

Deze motivatie is echter geenszins afdoende, rekening houdende met het feit dat de fietsenstalling allereerst als een argument werd aangehaald om de verzwaring van de verkeersdruk in de Marialei tegen te gaan.

De overweging dat men hoe dan ook nog steeds fietsen kan stallen in zijn woonst en dat men wel andere vervoersmiddelen zal kunnen gebruiken dan de auto gaat niet op.

Niettegenstaande de mogelijkheden van openbaar vervoer staat het vast dat Antwerpen hoofdzakelijk de mobiliteit thans wenst te creëren via het fietsverkeer in de binnenstad. Het is een elementair criterium van preventie vanwege de lokale politie van de stad Antwerpen

om geenszins fietsen te laten buitenstaan aan de voorgevel. Het gewoonweg weglaten van de fietsenstalling om redenen van meer privaat comfort en een betere indeling van een eengezinswoning in vier appartementen gaat derhalve niet op.

Het eerste bezwaar had gegrond moeten worden verklaard, rekening houdende met de motivatie van de eerste stedenbouwkundige vergunning, en de wijzigende stedenbouwkundige vergunning met weglating van de fietsenstalling had moeten worden geweigerd.

...

Het een en ander is bijzonder belangrijk daar de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, in haar beschrijvende nota, duidelijk allereerst slechts isolatie aan de buitenkant voorzag ter hoogte van de achter- en linkerzijgevel. Toen verzoekster uitleg vroeg aan de dienst Stedenbouwkundige Vergunningen van de stad Antwerpen werd allereerst duidelijk gesteld dat de scheidingmuur aan de kant van het onroerend goed van verzoekster de rechter zijgevel is en men zich derhalve geen zorgen diende te maken over het voorzien van isolatie en crepi aan de scheidingmuur.

...

De buurtbewoners hebben dit beschouwd als een stedenbouwkundige inbreuk, doch vervolgens wordt gesteld dat het voorzien van isolatie, vervolgens bedekt met crepi, aan de beide scheidingsmuren in plaats van slechts aan een scheidingmuur, geen wijziging van stedenbouwkundige vergunning vereist.

Of deze stellingname juist is, durft verzoekster te betwijfelen, doch het toont uitdrukkelijk aan dat men bij de eerste stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dacht dat men enkel een scheidingmuur en de achtergevel diende te isoleren, terwijl bij de opstart van het gebouw en het daaropvolgende EPB-verslag van 27 augustus 2012 duidelijk tot uiting is gekomen dat men de beide scheidingsmuren diende te isoleren.

Het was toen aan de vergunningsaanvrager FMIF echter al te goed gekend dat verzoekster geenszins wenste dat haar scheidingmuur met isolatie en crepi zou worden bedekt.

Verzoekster heeft elf kinderen en thans een hele reeks kleinkinderen. Deze kleinkinderen kunnen zelfs niet meer voetballen tegen de scheidingmuur. Tegen de scheidingmuur kan ook niets meer worden bevestigd enz ...

Daarenboven is tot uiting gekomen dat het isolatiemateriaal bijzonder brandbaar is. De pogingen om de brandweer van de stad Antwerpen te overtuigen om dienaangaande de nodige analyses van het isolatiemateriaal te verrichten, hebben gefaald.

De houding van de vergunningsaanvrager FMIF wordt beschouwd als een bijzonder egoïstische gedachtegang. Zij wenst kostenbesparend tot verbouwing over te gaan en geenszins tot nieuwbouw, weze het met behoud van de voorgevel. Daarom moet maar een deel van het eigendom van verzoekster ingenomen worden met isolatie en crepi waardoor de scheidingmuur helemaal niet meer kan worden benut zoals eertijds en er ook een kennelijk brandgevaar ontstaat.

Wanneer men alsdan de stelling verkondigt dat men derhalve herbouw of nieuwbouw had moeten overwegen - weze het met behoud van de voorgevel - dient men op te merken dat de deputatie van de provincie Antwerpen dit argument zelfs niet citeert, laat staan beoordeelt.

Het hoeft dan ook geen betoog dat men als eerste middel terecht heeft ingeroepen dat er geen sprake is van een afdoende in rechte en in feite weergegeven motivatie. Het feit dat men met een dergelijk fundamenteel argument, geuit tijdens de hoorzitting, geen rekening houdt, is in ondergeschikte orde een schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, zijnde de motivatieplicht die hoe dan ook blijkt nadat er een hoorzitting heeft plaatsgevonden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De kritiek van de verzoekende partij op de bestreden beslissing is vooreerst gericht op het niet beantwoorden door de verwerende partij van de door haar tijdens de hoorzitting neergelegde nota.

De verzoekende partij stelt alleen dat haar nota niet vermeld is in de bestreden beslissing en dat de verwerende partij “op geen enkele wijze” geantwoord heeft op de neergelegde nota.

2.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Het volstaat dat uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid op grond van welke met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij zich heeft gesteund bij het nemen van haar beslissing.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij lijkt aan te nemen, is het in dit verband niet vereist dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt verwezen naar de ingediende nota ter gelegenheid van de hoorzitting. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid dat de verwerende partij de beroepsargumenten afdoende heeft ontmoet.

3.

De verzoekende partij stelt dat de aanvrager de woning, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, niet kon verbouwen, maar moest overgaan tot nieuwbouw. Haar bezwaar ter zake zou door de verwerende partij niet aangehaald zijn, laat staan beoordeeld.

De verzoekende partij zet in het inleidend verzoekschrift evenwel niet uiteen op grond van welke regelgeving de aanvrager verplicht zou zijn om over te gaan tot nieuwbouw.

Deze stelling neigt naar opportuiniteitskritiek, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

De discretionaire beoordelingsbevoegdheid waarover de verwerende partij beschikt inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening impliceert dat zij beschikt over appreciatievrijheid.

Zulks houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

De verzoekende partij toont niet aan welke regelgeving geschonden wordt door de verbouwing toe te staan. Aangezien zij haar standpunt niet concreet staft, kan de verwerende partij hierop niet antwoorden.

De verzoekende partij verduidelijkt in haar wederantwoordnota dat de aanvrager had moeten overwegen om tot herbouw of nieuwbouw over te gaan, omdat er door de aangebrachte isolatie aan de buitenzijde van de scheidingsmuur een inbreuk wordt gemaakt op haar eigendomsrecht.

Voor zover met deze bijsturing van het middel in de wederantwoordnota rekening kan worden gehouden, merkt de Raad op dat dit bezwaar herleid kan worden tot een betwisting over burgerlijke rechten waarvoor noch de vergunningverlenende overheid noch de Raad bevoegd is.

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet immers uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid, en evenmin van de Raad, om te oordelen over het bestaan en de omvang van subjectieve burgerlijke rechten.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht overwogen dat de argumenten die burgerrechtelijke aangelegenheden betreffen, niet van stedenbouwkundige aard zijn en niet worden weerhouden. De verwerende partij heeft zodoende haar beslissing afdoende gemotiveerd op dit punt.

4.

De verzoekende partij stelt verder dat de verwerende partij niet heeft geantwoord op haar bezwaar dat in de voorliggende aanvraag de fietsenberging afgeschaft wordt niettegenstaande deze wel voorzien was in de eerste stedenbouwkundige vergunning.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing als volgt motiveert met betrekking tot de afschaffing van de fietsenberging:

“ ...

Het weglaten van de fietsenberging wordt inderdaad als een gemis aanzien. Het impliceert echter niet dat er geen mogelijkheid meer is om de fiets te stellen. Met het weglaten van de trap in de voortuin, kunnen hier perfect fietsen worden gestald, zonder op het openbaar domein te hoeven staan.

Gelet op de ligging, zijnde in het centrum van Antwerpen met allerhande andere vervoersmiddelen ter beschikking buiten de auto, kan men stellen dat de verwachte impact op de mobiliteit eerder beperkt is.

... ”

De Raad is dan ook van oordeel dat de verwerende partij daarmee het bezwaar van de verzoekende partij heeft ontmoet.

De bestreden beslissing bevat een formele motivering, die ook afdoende is, en de verzoekende partij toont in haar verzoekschrift niet aan dat deze motivering onjuist of kennelijk onredelijk is.

In haar wederantwoordnota breidt de verzoekende partij haar argumentatie van het oorspronkelijk ingediend verzoekschrift uit, door te stellen dat de beantwoording van het bezwaar met betrekking tot het weglaten van de fietsenberging niet afdoende is aangezien een fietsenberging stimulerend werkt om het autogebruik achterwege te laten.

De Raad kan geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van een middel in de wederantwoordnota, wanneer de verzoekende partij deze uitbreiding en interpretatie van dat middel al had kunnen inroepen bij de indiening van het verzoekschrift.

5.

De verzoekende partij stelt verder dat de uitbreiding op de eerste verdieping niet vergund kan worden, maar blijft in gebreke om aan te tonen welke regelgeving de bestreden beslissing hierdoor schendt.

De verzoekende partij stelt dat een verbouwing niet mogelijk is omdat het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van de scheidingsmuur een schending van haar eigendomsrecht inhoudt, en dat een uitbreiding dus helemaal uit den boze is. Dit bezwaar komt dan ook neer op een discussie over burgerlijke rechten.

De verzoekende partij stelt ten slotte dat het raam in de scheidingsmuur artikel 675 e.v. van het Burgerlijk Wetboek moet respecteren.

De verzoekende partij lijkt er evenwel aan voorbij te gaan dat vergunningen steeds worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (artikel 4.2.22 VCRO).

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid, en evenmin van de Raad, om te oordelen over het bestaan en de omvang van subjectieve burgerlijke rechten.

De verwerende partij vermocht in alle redelijkheid dan ook te oordelen dat de ingeroepen argumenten die burgerrechtelijke aangelegenheden betreffen, niet van stedenbouwkundige aard zijn en niet worden weerhouden.

Uit de stukken die door de verzoekende partij zijn bijgebracht blijkt overigens dat zij de bevoegde rechter heeft gevat om zich uit te spreken over de ingeroepen schending van haar eigendomsrecht en artikel 675 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.3 VCRO en het zorgvuldigheids- en voorzichtigheidsbeginsel.

“ ...

In het kader van de eerste stedenbouwkundige vergunning van 22 februari 2013 kwam reeds de discussie te berde dat de raamopening onwettig was in de rechter scheidingsmuur.

Alsdan werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen overwogen zijn haar eerste stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 2012: ...

Nochtans zijn de bepalingen van art. 675 e.v. BW overduidelijk. Het voorzien van een venster in een scheidsmuur is principieel verboden. Wanneer er dan toch voorlopig een raam wordt voorzien, dan kan er geen verjaring ontstaan van een recht van uitzicht en moet het hoe dan ook gaan om vaststaand glas.

Na de eerste stedenbouwkundige vergunning is echter gebleken dat men geenszins de woning te Antwerpen, Marialei 30, in het bijzonder de vier woningen, deugdelijk kan isoleren langs de binnenzijde en men dan maar een isolatie vooropstelt aan de buitenkant van de scheidsmuur, over het terrein van mijn verzoekster.

Als dusdanig schendt men duidelijk het eigendomsrecht van verzoekster, overeenkomstig art. 544 BW.

Wanneer dit geweten is in het kader van een verzoek tot wijziging van een oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen dd. 24 februari 2012 kan men zich niet beperken tot het voortzetten van de verbouwingsplannen in een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag om de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning te wijzigen.

Alsdan had men moeten vaststellen dat verbouwing niet mogelijk was en nieuwbouw zich opdroeg, ter eerbiediging van het eigendomsrecht van verzoekster.

Op het ogenblik van het beoordelen van de tweede stedenbouwkundige vergunningsaanvraag is de strijdigheid manifest met het eigendomsrecht en aanhorigheden van verzoekster.

Derhalve had men aangaande de nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moeten vaststellen dat de eerste stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 2012 onuitvoerbaar was en zeker geen wijziging aan betreffende stedenbouwkundige vergunning verlenen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Vooreerst moet opgemerkt worden dat stedenbouwkundige vergunningen overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten tot de bevoegdheid van de rechtbanken. Het komt de administratieve overheid derhalve niet toe bij de beoordeling van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning over burgerlijke rechten uitspraak te doen.

...

In ondergeschikte orde kan verwezen worden naar de beoordeling in het vonnis van het vrederegerecht van het 6^{de} kanton van Antwerpen van 25 maart 2013 waarin het volgende wordt gesteld:

...”

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

In casu blijkt dat het raam, weliswaar aldaar reeds aanwezig sinds 1932, thans geen vaststaand glasraam meer zou zijn, doch kan worden geopend om te kunnen verluchten en te kuisen. Het betreffende raam had eertijds enkel een functie van lichtopening en heeft thans een daadwerkelijke uitkijkfunctie, rekening houdende met het feit dat de eengezinswoning wordt gewijzigd in vier appartementen.

Wanneer men derhalve weet dat de aanpalende buur niet meer wenst dat het venster er is, op zijn minst dat het venster niet open kan gaan, dient men overeenkomstig art. 4.3.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening rekening te houden met de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek.

...

In casu heeft de deputatie van de provincie Antwerpen zich ertoe beperkt dat dit een louter burgerrechtelijke aangelegenheid is. Ten einde raad tracht de deputatie van de provincie Antwerpen in haar antwoordnota het vonnis van het vredegerecht 6^{de} kanton te Antwerpen te parafraseren, dat geenszins in kracht van gewijsde is getreden. Integendeel, het maakt thans het voorwerp uit van een beroepsprocedure voor de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, 5^e kamer, die de zaak zal behandelen op 25 september 2014.

...”

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij roept de schending in van haar eigendomsrecht (door de isolatie aan de buitenzijde van de scheidingsmuur) en van artikel 676 Burgerlijk Wetboek (doordat het raam in de scheidingsmuur geen vaststaand glasraam is maar een raam dat kan worden geopend).

De Raad herinnert er aan dat vergunningen evenwel steeds worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (artikel 4.2.22 VCRO).

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

De schending van dergelijke rechten kan dan ook niet dienstig worden ingeroepen ter ondersteuning van een beroep tot nietigverklaring van een stedenbouwkundige vergunning.

De stelling van de verzoekende partij dat de verwerende partij overeenkomstig artikel 4.3.3 VCRO rekening moet houden met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, kan niet worden bijgetreden.

Volgens artikel 4.3.3 VCRO dient de vergunningverlenende overheid, wanneer uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met “direct werkende normen” binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest uit het aanvraagdossier blijkt, de vergunning te weigeren of minstens voorwaarden op te leggen die de naleving van de sectorale regelgeving garanderen.

Aangezien vergunningen steeds verleend worden onder voorbehoud van burgerlijke rechten en aangezien de vergunningverlenende overheid niet bevoegd is om te oordelen over het bestaan van burgerlijke rechten, kunnen de ingeroepen bepalingen van het Burgerlijk Wetboek niet worden beschouwd als “direct werkende normen” in de zin van artikel 4.3.3 VCRO.

Het tweede middel wordt verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 14 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Hildegard PETTENS

Pieter Jan VERVOORT