

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0911 van 5 april 2016
in de zaak 1011/0574/A/5/0519

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ilse VAN NOPPEN
kantoor houdende te 2320 Hoogstraten, Heilig Bloedlaan 255

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

■■■■■

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 9 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 20 september 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een vakantiewoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomen partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van de achtste kamer van 24 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 2 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 8 februari 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.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

De partijen zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (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 22 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 4 mei 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 22 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een vakantiewoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’ gelegen in een gebied voor verblijfsrecreatie.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 5 april 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Recreatiezone Netevallei’, meer bepaald in een zone voor vakantieverblijven. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 13 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 20 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het steunt hiervoor op het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 11 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van ongekende datum om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De aanvraag is gelegen in het BPA Recreatiezone Netevallei. Dit BPA bevat 1 groot kadastraal perceel waarop verschillende vakantiewoningen opgericht werden. Huidige aanvraag heeft betrekking op chalet nr. [REDACTED].

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de plannen niet heel duidelijk zijn. Zo wordt er geen plan weergegeven met de bestaande toestand (voor de verbouwing). Ook zijn er een paar tegenstrijdigheden tussen de gegevens op de plannen (bv. uitbreiding woning 14,91m²) en de beschrijvende nota (bv. uitbreiding 10,67m²).

De discussie handelt over het feit dat de uitbreidingswerken er voor zorgen dat de toegang tot de chalet langs de linker zijgevel voorzien wordt, daar waar deze volgens beroeper (belanghebbende derde) vandaag de dag vooraan voorzien wordt.

Een eerste belangrijke opmerking hierbij is dat het BPA betrekking heeft op één kadastraal perceel, waarop honderden weekendverblijven staan. Navraag bij de gemeente leert dat de bewoners eigenaar zijn van hun chalet, maar de grond onder hun chalet huren. De grond rondom de chalets zou ‘van iedereen’ zijn.

Rekening houdend met voorgaande is het niet mogelijk om van echte perceelsgrenzen tussen de verschillende chalets te spreken. De aanvraag zal dan ook beoordeeld worden op basis van de goede ruimtelijke ordening.

Voorliggende aanvraag, chalet nr. [REDACTED] ligt op 3m52 van chalet nr. [REDACTED]. In de vergunning van 2006 is de toegang tot de woning voorzien langs de achterzijde. De linker zijgevel is volledig dicht voorzien. In de rechter zijgevel en de voorgevel worden raamopeningen voorzien. Na de verbouwing wordt de toegang voorzien langs de linker zijgevel. Er wordt eveneens een raamopening voorzien in deze zijde voor de badkamer. Om de toegang te bereiken wordt er een omheining voorzien op 1m00 van de zijgevel. De voorschriften van het BPA bepalen in artikel 1.1.2 dat er een minimale afstand van 4m00 dient gerespecteerd te worden tussen twee weekendverblijven. Hiervan kan afgeweken worden, als het gaat om bestaande te regulariseren woningen, hetgeen gebeurd is voor de chalet van de voorliggende aanvraag.

Rekening houdend met voorgaande bepalingen en de beperkte afstand tussen beide weekendverblijven, zijnde 3m52, is het wenselijk de voordeur langs de voorkant te voorzien, zodat de privacy ten aanzien van de links aanpalende woning niet beperkt wordt. Ook het raam in de zijgevel van de badkamer is omwille van deze reden onaanvaardbaar en dient voorzien te worden langs de achterzijde.

Conclusie: Het weekendverblijf kan uitgebreid en verbouwd worden, met die verstande dat de linker zijgevel – conform de vergunning van 2006 – blind voorzien moet worden, zodat geen hinder ontstaat voor de aanpalende chalet.
...”

Na de hoorzitting van 6 december 2010 beslist de verwerende partij op 9 december 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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

De aanvraag is gelegen in het BPA Recreatiezone Netevallei. Dit BPA bevat 1 groot kadastraal perceel waarop verschillende vakantiewoningen opgericht werden. Huidige aanvraag heeft betrekking op chalet nr. [REDACTED]

De discussie handelt over het feit dat de uitbreidingswerken er voor zorgen dat de toegang tot de chalet langs de linker zijgevel voorzien wordt, daar waar deze volgens beroeper (belanghebbende derde) vandaag de dag vooraan voorzien wordt.

Een eerste belangrijke opmerking hierbij is dat het BPA betrekking heeft op één kadastraal perceel, waarop honderden weekendverblijven staan. Navraag bij de gemeente leert dat de bewoners eigenaar zijn van hun chalet, maar de grond onder hun chalet huren. De grond rondom de chalets zou ‘van iedereen’ zijn.

Rekening houdend met voorgaande is het niet mogelijk om van echte perceelsgrenzen tussen de verschillende chalets te spreken. De aanvraag zal dan ook beoordeeld worden op basis van de goede ruimtelijke ordening.

Voorliggende aanvraag, chalet nr. [REDACTED], ligt op 3m52 van chalet nr. [REDACTED]

In de vergunning van 2006 is de toegang tot de woning voorzien langs de achterzijde. De linker zijgevel is volledig dicht. In de rechter zijgevel en de voorgevel worden raamopeningen voorzien. Na de verbouwing wordt de toegang voorzien langs de linker zijgevel. Er wordt aan deze zijde tevens een raamopening voor de badkamer gepland. Om de toegang te bereiken, wordt er een omheining voorzien op 1m00 van de zijgevel.

De voorschriften van het BPA bepalen in artikel 1.1.2 dat er een minimale afstand van 4m00 dient gerespecteerd te worden tussen twee weekendverblijven. Hiervan kan afgeweken worden, als het gaat om bestaande te regulariseren woningen, hetgeen gebeurd is voor de chalet van de voorliggende aanvraag.

De deputatie is van oordeel dat de goede aanleg van de plaats door de aanvraag niet in het gedrang wordt gebracht. De relatieve hinder voor beroeper is te beschouwen als inherent aan het verblijven in een recreatiegebied.
...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Voorafgaandelijk

Met een brief van 26 februari 2016 deelt de verzoekende partij aan de Raad mee dat de tussenkomende partij heeft aangegeven dat zij geen belang meer heeft bij de vergunningsaanvraag.

De verzoekende partij verwijst hiermee naar een brief van de tussenkomende partij van 5 april 2014 waarin het volgende wordt gesteld:

“ ...

Graag delen wij u mee, dat het voor ons geen belang meer heeft i.v.m. het verzoekschrift van [REDACTED], strekkende tot de vernietiging v/d beslissing v/d deputatie v/d provincieraad v/d provincie Antwerpen 09.12.2010.

Graag willen wij hier afstand van doen!

...”

De Raad merkt evenwel op dat de tussenkomende partij met een latere aangetekende brief van 19 juni 2014 met het oog op de openbare terechtzitting van 24 juni 2014 aan de Raad verzoekt *“om de schriftelijke verdedigingsnota te bekijken die mijn architect destijds heeft opgemaakt.”*

Met een e-mail van 23 februari 2016 heeft de tussenkomende partij naar aanleiding van de zitting van 1 maart 2016, en nadat zij door de griffie om toelichting was gevraagd, aan de Raad meegedeeld dat er rekening mag worden gehouden met de aangetekende brief van 19 juni 2014. Zij herhaalt uitdrukkelijk haar verzoek om *“rekening te willen houden met de ingediende schriftelijke verdedigingsnota”*.

Voorgaande tegenstrijdige verklaringen van de tussenkomende partij maken dat er minstens twijfel kan bestaan over de vraag of de tussenkomende partij verzaakt aan de bestreden beslissing.

De Raad kan bijgevolg niet vaststellen dat de tussenkomende partij *uitdrukkelijk en ondubbelzinnig* verzaakt aan de bestreden beslissing.

B. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in: schending van het *“nemo plus - beginsel”* en het *“eigendomsrecht artikel 544 B.W.”*, van artikel 11 en 19, derde lid van het K.B. van 28 december 1972 houdende de inrichting en toepassing van de ontwerp-

gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 1.1.4 en 4.3.1 VCRO en van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991.

De verzoekende partij licht het middel als volgt toe:

“ ...

In het Besluit van de Bestendige Deputatie wordt o.m. het volgende geoordeeld :

Het BPA heeft betrekking op één kadastraal perceel, waarop honderden weekendverblijven staan. De bewoners zijn eigenaar van hun chalet en de grond wordt gehuurd.

De Bestendige Deputatie deed navraag bij de gemeentediensten : de grond rondom de chalets zou ‘van iedereen’ zijn.

Aldus stelt de Bestendige Deputatie, is het niet mogelijk om van echte perceelsgrenzen tussen de verschillende chalets te spreken. De aanvraag zal dan ook beoordeeld worden op basis van de goede ruimtelijke ordening.

Voorgaande redenering is toch wel eigenaardig, en druist in tegen de bepalingen van het eigendomsrecht : de grond kan onmogelijk van ‘iedereen’ zijn. We spreken hier niet over openbaar domein.

De grond in kwestie hoort toe aan een privaat persoon.

Deze eigenaar verhuurt de gronden verder, met opgave van het aantal gehuurde meters.

Dit betekent dat er ook wel perceelsgrenzen zijn die iedere eigenaar van een chalet dient te respecteren. Ook wanneer dan vergunningen worden aangevraagd om een bestaande chalet te verbouwen.

Door de vergunningaanvrager, Riet Verhoeven, werd het bestaan van deze perceelsgrenzen ook erkend.

Zij zond een bericht aan beroepster waaruit blijkt dat ook zij deze perceelsgrenzen kent : “Er komt inderdaad nu een deur langs jouw kant en tem die deur (is waar nu het raampje staat denk ik ongeveer) wordt er een meter van jouw kant genomen.”

Het nemo plus beginsel wordt in ieder geval hierdoor geschonden.

De vergunningaanvrager heeft geen eigendomsrechten op deze meter langsheen het door haar gehuurde perceel. Zij kan evenmin op enige manier aantonen dat zij deze extra meter van de eigenaar in gebruik kan nemen door een andere juridische overdracht of toelating: noch een huurcontract, noch een recht van overgang, noch een recht van vruchtgebruik, ...

De vergunningaanvrager heeft geen enkel zakelijk of conventioneel beschikkingsrecht over de grond die hierdoor moet ingenomen worden.

Een administratieve overheid kan dit recht nooit op zich vestigen.

Verder is de Deputatie van oordeel dat de goede aanleg van de plaats door de aanvraag niet in het gedrang wordt gebracht : de relatieve hinder voor beroeper is te beschouwen als inherent aan het verblijven in een recreatiegebied.

Daarmee vergist de Deputatie zich : verzoekster is officieel ingeschreven aldaar. Zij heeft recht op privacy in en rond haar woning.

Voor de andere partij, vergunningaanvrager, daarentegen gaat het wel om een vakantiewoning.

*Overeenkomstig het materieel motiveringsbeginsel dienen de feiten die aan de grondslag liggen van de beslissing zorgvuldig vastgesteld en juist te zijn. Dit is hier niet het geval.
..."*

2.

De tussenkomen partij stelt het volgende:

" ...

De reden waarom [REDACTED] zich verzet tegen het toekennen van de bouwvergunning is het feit dat een toegangsdeur wordt geplaatst in de bestaande zijgevel van mijn vakantiewoning.

In diezelfde zijgevel was reeds een bestaande raam aanwezig.

[REDACTED] beweert ten onrechte dat zij eigenares is van het perceel grond waarop haar vakantiewoning is gebouwd en dat haar buur [REDACTED] een vakantie woning heeft gebouwd op de scheidingslijn der percelen.

Dit is een flagrante onwaarheid gezien het terrein haar eigendom niet is maar de [REDACTED]. Deze maatschappij verhuurt gronden waarop de huurders dan een vakantie woning mogen plaatsen rekening houdend met de voorschriften van het BP van aanleg De Nethevallei.

In de stukken die de advocaat heeft gevoegd bij zijn beroep ontbreekt evenwel de eigendomsakte van [REDACTED] en dit om de eenvoudige reden dat zij deze vakantiewoning niet heeft laten bouwen en die blijkens de gegevens door haar advocaat meegedeeld, ook nergens heeft aangekocht.

De advocaat van [REDACTED] voegt een aantal ondertekende verklaringen bij haar verweer met een lijst van personen waarop zij beweren dat de bestaande toegangsdeur in de voorgevel is geplaatst, maar die blijkbaar niet weten waarover het gaat want zij ondertekenen allen een voorgedrukt formulier van een schematisch plan van een vakantie woning dat er een voordeur aan de voorgevel bestaat terwijl deze voordeur daar niet eens staat.

De enige bestaande toegang tot de vakantiewoning van [REDACTED] is een deur van de veranda aan de achtergevel.

Dat is dan ook een van de redenen voor het verbouwen van de bestaande vakantiewoning, gezien het ondoenbaar is een toegangsdeur in de woonkamer te hebben zonder sas en dan nog aan de waterkant.

Het is juist daarom dat [REDACTED] de verbouwing heeft aangevraagd voor een echte toegangsdeur tot een inkomhal die gelegen is aan de zijgevel.

Er zijn in het vakantie domein [REDACTED] een vierhonderdtal vakantie woningen opgericht en veel hiervan hebben een toegang aan de zijgevel en want zelfs de woning van [REDACTED] heeft geen deur in haar voorgevel. (zie foto)

De vakantie woningen werden destijds illegaal gebouwd zonder de aanvraag van enige vergunning en ze werden tenslotte jaren nadien gedeeltelijk geregulariseerd onder bepaalde voorwaarden. (zie Bijz. Plan Van Aanleg Nethevallei – Ministerieel Besluit 2005

Deze voorwaarden waren oa:

- Elke vakantiewoning zal kunnen beschikken over een minimale oppervlakte van 200 m²
- Er zal min 25% van de beschikbare grond “groen” aanleg zijn
- Er dient een afstand van min 4 m tussen de twee vakantie woningen aangehouden worden, met dien verstande dat deze afstand geldt voor een cluster van vier bestaande vakantie woningen

Slechts onder die voorwaarden werden de bestaande vakantie woningen geregulariseerd wat gebeurde voor de betrokken vakantie woningen op 15.05.2006 (zie regularisatie vakantie woningen stad [REDACTED] dd)

De ingediende regularisatiedossiers dienen obligaant een reeks van zes kleurenfoto's te bevatten ... en op deze zes kleuren foto's genomen in “tempore non suspecto” kan men duidelijk zien dat de vakantie woning NR 640 [REDACTED] (destijds bij regularisatie eigendom van [REDACTED], die deze nadien verkocht aan [REDACTED]) – destijds ter gelegenheid van de regularisatie op 15.05.2006, eigendom van [REDACTED], een afscheiding had in houten roosterwerk gaande van de bestaande zijgevel van [REDACTED] (ter plaatse van het bestaande raam in die zijgevel) naar de bestaande vakantie woning van [REDACTED].

Deze afsluiting met houten roosterwerk bestond nog steeds toen de bouwvergunning werd aangevraagd voor de geplande verbouwing van [REDACTED].

Hieruit kan men besluiten dat de grond naast de woning van [REDACTED] **WEL DEGELIJK IN GEBRUIK WAS DOOR HAAR**, door ze verkregen te hebben van de voormalige eigenares [REDACTED].

Gezien daarenboven de scheidingsgevel, volledig in hout volgens de bouwvoorschriften, diende onderhouden te worden in een donkere tint en de dakoversteek met de dakgoot eveneens onderhoud en nazicht vergde samen met de afvoer van het regenwater en de ondergrondse riolering naast die zijgevel; is het vanzelfsprekend dat [REDACTED] diende te kunnen beschikken over een ruimte naast haar vakantie woning.

In deze bestaande zijgevel was een openstaand raam aanwezig, en dit blijft behouden bij de verbouwing wat er ten overvloede op wijst dat deze gevel niet op een welk danige scheiding kon staan.

Tenslotte, de stedenbouwkundige voorwaarden geldend voor de regularisatie van de bestaande vakantie woningen, eist dat men een oppervlakte van 200 m² wordt vereist. Indien het perceel inderdaad tot op die lijn zou bestaan, dan is het geen 200 m² groot en

dit is dan in tegenspraak met de regularisatie vergunning die meldt dat het perceel inderdaad min 200 m² groot is.

...

3.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

De reden waarom ik mij verzet is omdat [REDACTED] een voordeur wil plaatsen op de perceelsgrens waardoor zij een stuk van mijn tuin als doorgang wil opeisen. In die zijgevel is er een bestaande raam van een berghok aanwezig, die door de vorige eigenares is geplaatst en waarvoor toen toestemming is gevraagd aan mij lang voordat de procedure van het B.P.A. is gestart.

Ik, [REDACTED] beweer, dat de perceel grond waar mijn chalet op staat, en die loopt van mijn zijgevel tot aan de zijgevel van [REDACTED] over heel de lengte, al van het moment ik de chalet aankocht huur van de [REDACTED].

Wat ook de eigenaar bevestigd heeft, op een vergadering die gevraagd werd door de architect van [REDACTED]. De ondertekende verklaringen bewijzen dit. De twee vorige eigenaars van mijn vakantiewoning hebben beide bevestigd dat dit perceel tot mijn vakantiewoning behoort. Toen dit vakantieoord is opgestart werden alle vakantiewoningen zo opgebouwd dat de toegangsdeur aan de waterkant stond in de tuin.

Men spreekt hier dan ook over vakantiewoningen. De percelen van deze vakantiewoningen zijn vroeger zo ingedeeld dat er maar aan één kant van de vakantiewoning een tuin beschikbaar is.

Op de opmerking dat die zijgevel bereikbaar moet zijn door [REDACTED], wil ik zeggen dat dit voor de bouwaanvraag besproken is en ook meegedeeld is door [REDACTED], de vorige eigenares van vakantiewoning nr. [REDACTED], dat dit al mogelijk gemaakt werd door mij.

De voorwaarden van het B.P.A. Netevallei-Ministerieel besluit 2005:

-De minimale opp. van 200m²: dit beschik ik ook niet.

-De voorwaarde van 4 m. tussen de chalets was toen voor de meeste niet haalbaar, daarom hebben ze clusters aangemaakt om aan deze voorwaarden te kunnen voldoen om de vergunningen te kunnen bekomen.

De afscheiding waar men over spreekt heb ik vroeger op mijn perceel geplaatst om mijn hond een aparte plaats te geven en te scheiden van de plaats waar mijn 3 jarige zoon speelde. Er was dan ook nog een tweede omheining aanwezig. Die trouwens te zien is op de foto's die genomen zijn van [REDACTED] haar vakantiewoning voor de vergunning die na het B.P.A. 2005 is bekomen. En die ook te zien is op foto's van mijn chalet. Door het verduren van deze buitenste houten gekruiste omheining zag ik mij genoodzaakt deze af te breken. Door mijn financiële situatie kon ik niet direct een nieuwe plaatsen. En was deze dus niet aanwezig toen [REDACTED] haar vakantiewoning aankocht.

Dat zij dit stuk grond zou verkregen hebben van de vorige eigenares van haar vakantiewoning, [REDACTED], is een flagrante onwaarheid, daar [REDACTED] niet de eigenares is van de grond.

Het is ook duidelijk dat er vroeger een strook van ongeveer een meter is bijgebouwd over de lengte van de vakantiewoning van ■■■■, nog voor ik eigenares was van mijn chalet en dat, dat de ruimte was om het onderhoud van die zijgevel te doen.

En waar nu de zijgevel is (op de perceelsgrens) een scheiding stond. Dit kan dan ook bevestigd worden door ■■■■ één van de vorige eigenaars van mijn chalet. En als gevraagd ook door de vorige eigenares, ■■■■, van de vakantiewoning van ■■■■.

Ten slotte wil ik ook melden dat ik daar woon met mijn zoon, en mag wonen. Mijn tuin is geen grote opp. en als ik hier een stuk van zou moeten afgeven, er niet veel overblijft. Ook zijn deze percelen ongeveer even groot. Dus ik zie niet in waarom ik dit zou moeten omdat de regels die gelden ■■■■ ook gelden voor mij.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij beroept zich op een schending van het eigendomsrecht (artikel 544 B.W.) en het “*nemo plus* - beginsel”. Zij stelt in essentie dat de tussenkommende partij over geen enkel zakelijk of conventioneel recht beschikt met betrekking tot de grond die voor de nieuwe toegang in de zijgevel van de vakantiewoning zou worden ingenomen, en dat een administratieve overheid dit recht op zich nooit kan vestigen.

De verzoekende partij gaat daarbij klaarblijkelijk voorbij aan het gegeven dat stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter hebben en steeds worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten, zoals ook decretaal werd verankerd in artikel 4.2.22, §1 VCRO.

Geschillen over burgerlijke rechten behoren volgens artikel 144 Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de gewone rechtbanken.

Hieruit volgt dat de vergunningverlenende overheid, en eveneens de Raad, zich in beginsel niet in te laten heeft met de vraag of de vergunninghouder beschikt over een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed waarop zal worden gebouwd.

Het middel, in zoverre hierin de schending wordt ingeroepen van het eigendomsrecht (artikel 544 B.W.) en van het adagium *nemo plus (iuris ad alium transferre potest quam ipse habet)*, faalt in rechte en is ongegrond.

2.

De verzoekende partij roept verder een schending in van artikel 11 en artikel 19, derde lid van het Inrichtingsbesluit, van artikel 1.1.4 en artikel 4.3.1 VCRO en van artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet.

De vermeende schending van artikel 11 van het Inrichtingsbesluit, dat van toepassing is op agrarische gebieden, wordt niet toegelicht en is bijgevolg onontvankelijk.

In zoverre de schending van de goede ruimtelijke ordening en de motiveringsplicht wordt ingeroepen, beperkt de verzoekende partij zich tot de stelling dat zij een permanente bewoner is van de vakantiewoning en dat zij recht heeft op privacy in en rond haar woning.

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

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat zij gekant is tegen het vergund project. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partij die de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Door louter te stellen dat zij een permanente bewoner is van de naastgelegen vakantiewoning en dat zij recht heeft op privacy in en rond de woning, toont de verzoekende partij nog niet aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk is. Dit middelonderdeel is bijgevolg ongegrond.

Het middel is deels onontvankelijk en voor het overige ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is onontvankelijk.

2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. 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 terechtzitting op 5 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

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

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Thibault PARENT

Pieter Jan VERVOORT