

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0550
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0385/A/0369

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. mevrouw Christelle VERVAET,2. de heer Yves GRIJP,3. de heer Pascal GRIJP,4. mevrouw Sofie GRIJP,5. de heer Xavier GRIJP <p>vertegenwoordigd door advocaat Marnix MOERMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9930 Zomergem, Dekenijstraat 30</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	mevrouw Catherine DE BRUYNE <p>vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zomergem van 29 september 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de heer Benoit GRIJP (hierna: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het plaatsen van een venster op een perceel gelegen te 9930 Zomergem, Markt 8 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 0117c.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 mei 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 23 juni 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen geen

wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 december 2016.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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

De aanvrager dient op 14 juli 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zomergem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het plaatsen van een venster" op een perceel gelegen te 9930 Zomergem, Markt 8.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Eeklo-Aalter', vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 juli 2014 tot en met 26 augustus 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 september 2014 gunstig:

"...

- *De aanvraag betreft het plaatsen van een raam op de eerste verdieping met een breedte aan de buitenzijde tot 60 cm en dit tot plafondhoogte in de keukenruimte. Dit raam kan geopend worden voor ventilatie en onderhoud. Hiertoe wordt een toetreding van rechtstreeks daglicht mogelijk. Het plat dak, waar het raam op uitkomt, blijft eigendom van Markt 7.*

- *Er wordt geoordeeld dat de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is naar functie, volume, vormgeving en materiaalgebruik en bovendien noodzakelijk is voor de leefbaarheid van de woning (voldoende licht binnentrekken).*

- *De aanvraag voldoet aan de wettelijke bepalingen en is, mits opleggen van voorwaarden, in overeenstemming met de principes van goede ruimtelijke ordening.*

..."

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 29 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning, op grond van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 29 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 december 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De rechtsopvolgers van de aanvrager dienen op 7 januari 2015 een schriftelijke repliek in op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Na de hoorzitting van 13 januari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 januari 2015 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het plaatsen van een raam, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Appellant merkt op dat de aanvraag in strijd is met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten.

Het kan in deze niet miskend worden dat het gevraagde raam manifest in strijd is met artikel 678 van het burgerlijk wetboek. Volgens dit artikel mag men op het 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 1,90 m is tussen de muur waar men die maakt en het erf.

Het volstaat evenwel niet een aanvraag louter te weigeren op basis van de overweging dat de aanvraag strijdig is met artikel 678 van het burgerlijk wetboek, ook al zijn de ten grondslag liggende redenen van de regelen van het burgerlijk wetboek gericht op een goed nabuurschap en de verenigbaarheid van een bouwwerk met zijn naaste omgeving. De vergunningverlenende overheid heeft hieromtrent geen bevoegdheid. Enkel kan benadrukt dat in toepassing van artikel 4.2.22 §1 van de VCRO een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De vergunningverlenende overheid mag bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zuiver burgerrechtelijke aspecten niet als determinerend element in haar beslissing betrekken. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggend project beoogt het plaatsen van een raam, 0,6 m breed op 2,2 m hoog, in een bestaande muur langs de perceelsgrens. Het ontworpen raam geeft hierbij rechtstreeks uit op het dakterras ingericht op de eerste verdieping van de achterbouw bij de links aanpalende woning.

Uit de voorgebrachte plannen blijkt niet op welke manier de rechtstreekse inkijk naar het aanpalende perceel wordt vermeden. De rechtstreekse inkijk zorgt ervoor dat de ontworpen constructie kennelijk van die aard is dat er overdreven hinder naar de burens wordt veroorzaakt met beknotting van het gebruiksgenot van het aanpalende eigendom als gevolg. Anders

gezegd wordt de maat van de gewone ongemakken tussen bureen overschreden met als gevolg de verbreking van het evenwicht tussen de naburige erven.

Bijkomend dient opgemerkt dat het een opendraaiend raam betreft dat rechtstreeks toegang verschaft tot het aanpalende dak/dakterras en de aansluitende bebouwing. Bijgevolg wordt op een rechtstreekse manier de veiligheid van het aanpalende eigendom in het gedrang gebracht.

Uit dit alles dient besloten dat de goede ruimtelijke ordening niet gebaat is met het nemen van rechtstreekse zichten en toegang tot het aanpalende erf.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 mei 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 23 juni 2015 toe in de debatten.

Een beschikking waarbij uitspraak wordt gedaan over het verzoek tot tussenkomst heeft steeds een voorlopig karakter.

2.

De tussenkomende partij werd verzocht om, binnen een termijn van vijftien dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening van de brief van de griffie van 25 juni 2015, het rolrecht te storten.

De Raad stelt voorafgaand aan de zitting van 20 december 2016 vast dat de tussenkomende partij geen gevolg heeft gegeven aan het verzoek om het rolrecht te betalen. Gelet op het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, heeft de Raad de tussenkomende partij met een e-mail van 16 december 2016 op de hoogte gebracht dat zij de mogelijkheid krijgt om een nadere toelichting te geven over de redenen van het niet (tijdig) betalen van het rolrecht. De tussenkomende partij heeft niet geantwoord op de e-mail van de Raad en verschijnt schriftelijk op de zitting van 20 december 2016, waardoor moet vastgesteld worden dat de tussenkomende partij geen enkele reden van overmacht of onoverwinnelijke dwaling heeft gegeven.

3.

De Raad stelt vast dat de betaling van het verschuldigde rolrecht laattijdig is gebeurd, en dat de tussenkomende partij geen redenen aanvoert van onoverkomelijke dwaling of overmacht.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de volgende schending in:

“ ...

De derde die hoger beroep heeft aangetekend tegen de oorspronkelijk bekomen stedenbouwkundige vergunning, heeft naar aanleiding van het openbaar onderzoek door de Gemeente Zomergem voorafgaand aan de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning nooit enig bezwaar geuit.

Zij kan bijgevolg geen wettelijk belang laten gelden om post factum alsnog een administratief beroep aan te tekenen.

Het inwilligen van zulk beroep is niet conform aan de regelen van zorgvuldig bestuur.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt dat de vereiste die de verzoekende partijen opwerpen, namelijk het indienen van een bezwaar, geen wettelijke ontvankelijkheidsvereiste is voor het instellen van een administratief beroep. De bestaande ontvankelijkheidsvereisten zijn opgesomd in artikel 4.7.21 VCRO en het Besluit van de Vlaamse regering tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij het administratief beroep van de tussenkomende partij onontvankelijk had moeten verklaren, omdat de tussenkomende partij geen bezwaar heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Uit artikel 4.7.21, §1, 2° VCRO volgt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing administratief beroep kan instellen tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen.

Artikel 4.7.21, §§ 3, 4 en 5 VCRO bepaalt de ontvankelijkheidsvereisten om administratief beroep in te stellen:

“ ...

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat :

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, eerste lid, werd betekend;

2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid : de

dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, tweede lid, werd betekend;

3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na de startdatum van de aanplakking.

§ 4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§ 5. In de gevallen, vermeld in § 2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

...

Artikel van 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen bepaalt nog het volgende over de ontvankelijkheidsvereisten:

“...

§ 1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;

3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweemde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

...

§2.

...

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, § 2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

...”

Uit deze bepalingen volgt niet dat het indienen van een bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek een vereiste is om op ontvankelijke wijze administratief beroep te kunnen instellen bij de verwerende partij.

2.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending van de motiveringsplicht aan en stellen hieromtrent het volgende:

“ ...

Op woensdag 07.01.2015 geeft de Dienst Ruimtelijke vergunningen Oost-Vlaanderen aan de partijen kennis van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar van 17.12.2014.

In deze elektronische berichtgeving wordt gemeld (Bundel I; stuk 1):

...

Dezelfde dag nog (07.01.2015) repliceren verzoekers bij monde van hun raadsman (Bundel I, stuk 2):

...

De akte hervatting van administratieve procedure met bijlage wordt op 08.01.2015 aangetekend verstuurd (Bundel I, stuk 3), en wordt op 09.01.2015 door de Bestendige Deputatie ontvangen (Bundel I, stuk 4).

In haar beslissing van 22.01.2015 is:

- *géén melding gemaakt van de gedinghervatting*
- *géén melding gemaakt van het standpunt van verzoekers;*
- *géén enkele weerlegging te lezen van de argumenten en middelen die de verzoekers hebben voorgebracht.*

De bestreden beslissing is bijgevolg niet correct gemotiveerd en nietig.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt dat het gebrek aan motivering er volgens de verzoekende partijen uit bestaat dat hun ‘akte gedinghervatting’ en hun standpunt en argumenten omtrent het beroep niet in de bestreden beslissing zijn weergegeven. De aktes waar de verzoekende partijen naar verwijzen zijn evenwel geen door de VCRO voorgeschreven procedurestukken. In de VCRO is, nadat een beroep is ingesteld, voor de aanwezige partijen enkel de mogelijkheid voorzien om te worden gehoord. De verzoekende partijen zijn gehoord en het door de verzoekende partijen bedoelde stuk bevindt zich in het administratief dossier als stuk 7. De argumenten van de verzoekende partijen waren de verwerende partij dus duidelijk bekend en zij heeft dan ook rekening kunnen houden met deze argumenten.

Het is echter geenszins verplicht dat de verwerende partij zich ook daadwerkelijk richt naar deze argumentatie, wat des te meer geldt als er geen gegronde reden aangebracht worden die het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar weerleggen. Een letterlijke of puntsgewijze weerlegging van beroepsargumenten of van argumenten geuit tijdens de hoorzitting is geenszins vereist.

De verwerende partij wijst er verder op dat de argumenten uit de ‘akte houdende gedinghervatting’ van de verzoekende partijen weinigzeggend en in elk geval niet pertinent zijn. Bovendien kunnen de verzoekende partijen het antwoord op hun enige ruimtelijk argument, namelijk dat er geen inzicht mogelijk is, terug vinden in de bestreden beslissing. Het is volgens de

verwerende partij manifest evident dat een raam op de perceelsgrens een rechtstreekse inkijk geeft, en bijgevolg de aanvaardbare hinder voor de naburige eigendom overschrijdt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij niets vermeldt over de replieknota en de daarin opgenomen argumenten, die de verzoekende partijen hebben neergelegd voorafgaand aan de hoorzitting van 13 januari 2015, en dat de bestreden beslissing dan ook niet correct is gemotiveerd.

De vergunningverlenende overheid die in graad van beroep uitspraak doet over het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, treedt niet op als een administratief rechtscollege, maar als een orgaan van actief bestuur. De motiveringsplicht van de verwerende partij betekent niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in het kader van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten punt na punt moet beantwoorden of weerleggen. Het is voldoende dat uit de genomen beslissing blijkt op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de aanvraag te weigeren, zodat de aanvrager met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen.

Bovendien blijkt dat de replieknota die de verzoekende partijen hebben opgemaakt en aan de verwerende partij hebben voorgelegd, betrekking heeft op aspecten die uitdrukkelijk aan bod komen in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen bespreken in de replieknota *“het evenwicht tussen naburen”, “de burenhinder” en “de rechtstreekse inkijk of toegang tot de eigendom van de aanpalende buur (beroepsindieners)”*. Over deze aspecten heeft de verwerende partij zich uitdrukkelijk uitgesproken in de bestreden beslissing, met name dat zij de *“zuiver burgerrechtelijke aspecten niet als determinerend element in haar beslissing [mag] betrekken”* en tevens volgende motivering:

“ ...

Uit de voorgebrachte plannen blijkt niet op welke manier de rechtstreekse inkijk naar het aanpalende perceel wordt vermeden. De rechtstreekse inkijk zorgt ervoor dat de ontworpen constructie kennelijk van die aard is dat er overdreven hinder naar de burenen wordt veroorzaakt met beknutting van het gebruiksgenot van het aanpalende eigendom als gevolg. Anders gezegd wordt de maat van de gewone ongemakken tussen burenen overschreden met als gevolg de verbreking van het evenwicht tussen de naburige erven. Bijkomend dient opgemerkt dat het een opendraaiend raam betreft dat rechtstreeks toegang verschaft tot het aanpalende dak/dakterras en de aansluitende bebouwing. Bijgevolg wordt op een rechtstreekse manier de veiligheid van het aanpalende eigendom in het gedrang gebracht.

...”

Uit het bovenstaande volgt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een uitdrukkelijk standpunt heeft ingenomen omtrent de aspecten die in de replieknota van de verzoekende partijen worden aangehaald. Deze vaststelling volstaat om het middel ongegrond te bevinden.

2.

De verzoekende partijen voeren ook nog aan dat de bestreden beslissing geen melding maakt van de gedinghervatting.

De bestreden beslissing vermeldt de rechtsvoorganger van de verzoekende partijen als de aanvrager van de door de bestreden beslissing geweigerde vergunning. De verzoekende partijen betwisten niet dat hun rechtsvoorganger effectief de aanvrager was van de vergunning.

Uit artikel 4.2.22, §1 VCRO blijkt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Artikel 4.2.23 VCRO stelt dat een vergunning zonder plichtplegingen kan worden overgedragen. Het is niet vereist dat in een vergunningsbeslissing melding wordt gemaakt van een overdracht van een aanvraag of een opvolging na overlijden van de aanvrager. Het valt dan ook niet in te zien waarom de (correcte) aanduiding van de rechtsvoorganger van de verzoekende partijen in de bestreden beslissing als aanvrager, zonder echter melding te maken van de opvolging door de verzoekende partijen, de vernietiging van de bestreden beslissing zou kunnen rechtvaardigen.

3.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

Onder het derde middel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij haar bevoegdheid te buiten is gegaan en stellen zij dat de bestreden beslissing een ongeoorloofde burgerrechtelijke toetsing betreft. Zij overwegen het volgende:

“ ...

In hun akte hervatting geding hadden de verzoekers volgende middelen laten gelden:

(1) de stedenbouwkundige ambtenaar stelt terecht dat burgerrechtelijke aspecten niet doorslaggevend noch bepalend mogen zijn bij de beoordeling van de aangevraagde vergunning.

Toch worden enkel argumenten aangedragen in functie van het evenwicht tussen naburen om te besluiten tot een inwilliging van het administratieve beroep.

(2) dat de aangereikte vergunning precies een ultiem en zelfs beperkt middel is om een gigantisch probleem van burenhinder (opgeworpen door de beroepsindiener) te verhelpen. De concludenten leggen zelf de conclusie voor die zij ten gronde aanwenden ten aanzien van de bevoegde Vrederechter (dossier dat te behandelen staat op 16.01.2015).

(3) laat de beoordeling van het evenwicht tussen naburen door de bevoegde bodemrechter beslechten.

De concludenten hebben géén enkel bezwaar dat de vergunning wordt afhankelijk gesteld van de bijkomende voorwaarde die bestaat in een rechterlijke machtiging.

(4) dat er overigens geen sprake is van inkijk of toegang tot de eigendom van de aanpalende buur (beroepsindiener) hetgeen genoegzaam blijkt uit de tekeningen van gerechtsdeskundige architect DE SMET op bladzijde 35 van zijn verslag zoals gevoegd in stuk 6 van de beroepsindiener.

Van een rechtstreekse inkijk is helemaal geen sprake. Daartoe is gezien de ligging van het raam materieel geen mogelijkheid.

Waar het een probleem zou zijn dat er gewag wordt gemaakt van opendraaiend raam kan steeds als voorwaarde worden gevoegd dat enkel kippen van het raam of luchtventilatie is toegestaan.

Zoals voormeld, beantwoordt de Bestendige Deputatie géén enkele van deze argumenten. De Bestendige Deputatie herneemt gewoon haar stelling, die dus materieel gewoon manifest fout is.

Meer nog: er worden dus uitsluitend burgerrechtelijke criteria weerhouden, terwijl dit precies het voorwerp uitmaakt van een civiele procedure.

...

1.2

De verwerende partij antwoordt dat de kritiek van de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing gebaseerd is op burgerrechtelijke criteria, wordt tegengesproken door de motivering van de bestreden beslissing. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing letterlijk vermeld dat zij geen bevoegdheid heeft om op grond van artikel 678 BW te oordelen.

De verwerende partij stelt dat ze de vergunning heeft geweigerd omwille van een overdreven hinder voor de aanpalende eigendom en dat deze beoordeling volledig binnen haar bevoegdheid valt, nu artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO haar opdraagt met hinderaspecten van een aanvraag rekening te houden.

2.

2.1

Wat betreft het vierde middel voeren de verzoekende partijen de volgende schending aan:

“ ...

Alleen rees aan de hand van de overwegingen aangevoerd door De Bruyne én zoals ook blijkt uit de bewoordingen van de bestreden beslissing zelf blijkt dat de discussie het evenwicht tussen twee naburige panden raakt.

Zie ook de overweging van de Gemeente Zomergem:

“Er wordt geoordeeld dat de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is naar functie, volume, vormgeving en materiaalgebruik en bovendien noodzakelijk is voor de leefbaarheid van de woning (voldoende licht binnentrekken).”

Deze overweging van de Gemeente (geciteerd door de bestendige Deputatie in haar beslissing) laat weinig aan onzekerheid bestaan omtrent het belang van de afweging.

Toch veroorlooft de Bestendige Deputatie zich éézijdig de belangen van de beroepsindiener te behartigen en zelfs niet de noodzakelijke leefbaarheid van het betrokken pand in overweging te nemen.

Het gebrek aan afweging van de betrokken belangen behelst willekeur.

...”

2.2

De verwerende partij stelt voorafgaandelijk aan het beantwoorden van de middelen, dat zij met enige goede wil drie middelen weet te lezen in het verzoekschrift. Ze heeft geen antwoord gegeven op het vierde middel en stelt dat het verzoekschrift onontvankelijk is op dit vlak.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad behandelt het derde en vierde middel samen, nu het vierde middel eveneens betrekking heeft op het evenwicht tussen de twee naburige panden en de beoordeling van de hinderaspecten die de verwerende partij heeft gemaakt met de bestreden beslissing. Het vierde middel is in die zin voldoende duidelijk om het als een ontvankelijk middel te beschouwen.

2.

De verzoekende partijen verwijzen opnieuw naar de argumenten die ze hebben opgeworpen in de replieknota en stellen dat de verwerende partij deze argumenten niet heeft beantwoord in de bestreden beslissing. De Raad verwijst voor dit aspect naar de beoordeling van het tweede middel.

3.

De verzoekende partijen voeren verder aan dat de bestreden beslissing uitsluitend burgerrechtelijke criteria weerhoudt en dat de verwerende partij hierdoor haar bevoegdheid te buiten gegaan is.

Zoals blijkt uit artikel 4.2.22, §1 VCRO, worden stedenbouwkundige vergunningen onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten verleend. Het komt de verwerende partij, wanneer zij over een bouwaanvraag uitspraak doet, niet toe op te treden als rechter om vast te stellen of de subjectieve rechten van derden al dan niet worden miskend, maar wel als bestuursorgaan om te beslissen, door het verlenen of het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning, of een bepaalde aanvraag al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg haar door de decreetgever is opgedragen, in dit geval de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2 VCRO luidt als volgt:

“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,

...”

De toetsing van aangevraagde werken aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening impliceert een beoordeling van de hinderaspecten. Bij een dergelijke afweging is het niet uitgesloten dat ook hinder door inkijk aan bod kan komen als een vorm van stedenbouwkundige hinder. Dat neemt niet weg dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet mag verengd worden tot de burgerrechtelijke aspecten van de hinder die ingevolge de aangevraagde werken kan ontstaan. De verwerende partij dient haar besluit te steunen op de beoordeling of de aanvraag stedenbouwkundige hinder veroorzaakt.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing bij haar beoordeling over de goede ruimtelijke ordening eerst en vooral vast dat zij *“bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zuiver burgerrechtelijke aspecten niet als determinerend element in haar beslissing [mag] betrekken”*.

3.

De aanvraag beoogt het plaatsen van een venster in een bestaande muur langs de perceelsgrens. Het ontworpen venster geeft hierbij rechtstreeks uit op het dakterras ingericht op de eerste verdieping van de achterbouw bij de links aanpalende woning.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening stelt de verwerende partij vast dat uit de voorgebrachte plannen niet blijkt op welke manier een rechtstreekse inkijk naar het aanpalende perceel wordt vermeden, terwijl deze rechtstreekse inkijk een overdreven hinder veroorzaakt. Tevens stelt de verwerende partij vast dat het een opendraaiend raam betreft dat rechtsreeks toegang verschaft tot het aanpalend dak/dakterras en daardoor de veiligheid van het aanpalende eigendom in het gedrang brengt. De verwerende partij besluit in de bestreden beslissing dat de goede ruimtelijke ordening niet gebaat is met het nemen van rechtstreekse zichten en toegang tot het aanpalende erf en beslist de vergunning te weigeren. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat het doorslaggevend weigeringsmotief volgt uit de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, meer bepaald de beoordeling van de hinderaspecten.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij bij haar beoordeling is overgegaan tot een concrete beschrijving van het uit te voeren project en daarbij besluitend oordeelt dat de ontworpen constructie in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omwille van een rechtstreekse inkijk naar en toegang tot het aanpalende perceel. De verwerende partij heeft hierbij niet "éénzijdig de belangen van de tussenkomende partij behartigd", zoals de verzoekende partijen in het vierde middel plegen, maar heeft haar decretaal voorgeschreven opdracht uitgevoerd inzake de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

4.

Het derde en vierde middel worden verworpen.

D. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen citeren uit het tussenvonnis van 25 februari 2011 van het vrederecht van het kanton Zomergem:

"De merkelijke reductie van licht in de woning van de eisers is te weerhouden als een element van de hinder uit nabuurschap. De eisers leggen medische attesten voor waaruit blijkt dat de eiser ingevolge een chronisch ziektebeeld nood heeft aan licht voor de natuurlijke productie van melatonine. Het is van algemene bekendheid dat melatonine mede de biologische klok van elke mens regelt en het lichaam aanspoort om te slapen of om wakker te worden. De medische attesten zijn daarom nuttig, maar eigenlijk overbodig. Licht is voor elke mens van levensbelang, niet enkel voor een goede nachtrust maar ook voor de mentale gezondheid in het algemeen. Getuige daarvan onder meer de enorme lichtinval die de verweerders zelf hebben gecreëerd. Door het gebrek aan licht wordt de woning van de eisers ongetwijfeld door een flinke pecuniaire minwaarde aangetast. Zonder de uitvoering van de vergunde werken zou de verbreking van het evenwicht tussen de naburige eigendommen zich niet voordoen.

(..)

Dat de geïntimeerde bovendien de vergunning bekwam om tegen de achtergevel van de woning van de eisers te bouwen, verbreekt het evenwicht tussen de naburige erven omdat de eisers daardoor de kans ontnomen wordt langs die gevel licht te trekken."

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning (deels) diende te verhelpen aan deze verbreking van het evenwicht, die is ontstaan ten gevolge van de stedenbouwkundige vergunning die werd verleend aan de tussenkomende partij.

Ze verwijzen tevens naar de conclusies van de gerechtsdeskundige die met hetzelfde vonnis is aangesteld en die het volgende vermeldt als “besproken voorstel tijdens plaatsbezoek”:

"Het voorstel bestaat erin dat in de woning van de appellanten op de eerste verdieping onmiddellijk naast de muur van het toilet een raamopening wordt gemaakt (met een breedte aan buitenzijde tot 60 cm) en dit tot aan plafondhoogte in de keukenruimte. Dit raam kan geopend worden voor ventilatie en onderhoud. Hierdoor wordt een toetreding van rechtstreeks daglicht mogelijk. Voor het raam dient een borstwering aangebracht die verhindert dat er toegang is tot het aangrenzende platte dak. Het plat dak blijft eigendom van woning Markt 7. De keuken van woning Markt 7 vermindert in grootte (cfr bovengaande principeschets) maar tussen de kasten is er nog 1m50 minimaal vrije bewegingsruimte over, wat de normale werking en gebruik ervan niet verhindert. De keuken wordt haaks gehouden om een zo optimaal mogelijke indeling te verkrijgen. Technisch zijn er bijkomende stabiliteitswerken nodig : Opvang nieuwe muur die de nieuwe scheiding zal vormen tussen het nieuwe stukje plat dak, net naast het nieuw te voorziene raam appellanten. Deze muur zal dan ook weer best ten behoeve van lichtreflectie in lichte materialen opgetrokken worden gelet op het ingesloten karakter van het nieuwe raam voor woning appellanten : witte/bleke baksteen of crepie."

2.

De verwerende partij stelt voorafgaandelijk aan het beantwoorden van de middelen, dat zij met enige goede wil drie middelen weet te lezen in het verzoekschrift. Ze heeft geen antwoord gegeven op het vijfde middel en stelt dat het verzoekschrift onontvankelijk is op dit vlak.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen zich beperken tot een weergave van een stand van zaken met betrekking tot de tussen partijen gevoerde burgerlijke procedure. De verzoekende partijen duiden echter niet welke rechtsregels of beginselen van behoorlijk bestuur geschonden zijn en op welke wijze deze rechtsregels of beginselen geschonden worden.

Onder “middel” moet worden verstaan, een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, en van de wijze waarop die regelgeving, voorschriften of beginselen door de bestreden vergunningsbeslissing worden geschonden.

Het middel is onontvankelijk en wordt verworpen.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan, aangezien artikel 33 DBRC-decreet bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Catherine DE BRUYNE is onontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 875 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 februari 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO