

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0476
in de zaak met rolnummer 1314/0734/A/8/0716

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Koen VAN DEN LANGENBERGH2. mevrouw Vicky BORGHS <p>vertegenwoordigd door advocaat Marc MERRIE met woonplaatskeuze op het kantoor te 2460 Kasterlee, Waaiberg 6b</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Marcel HOGEWONING2. mevrouw Ingrid VOETS <p>vertegenwoordigd door advocaat Marc LEVRIE met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Leopoldplaats 10</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 14 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 19 juni 2014.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee van 17 maart 2014 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning op een perceel gelegen te 2460 Kasterlee, Melkstraat 40, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie G, nummer 498N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 6 oktober 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partijen met een beschikking van 28 oktober 2014 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient geen antwoordnota in maar wel het administratief dossier. Tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 augustus 2016.

Verzoekende en tussenkommende partijen verschijnen op de zitting. Advocaat Marc MERRIE voert het woord voor verzoekende partijen. Advocaat Marc LEVRIE voert het woord voor tussenkommende partijen. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

4.

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

1.

Verzoekende partijen dienen op 29 november 2013 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de uitbreiding van een bestaande woning*”.

2.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

2.1.

Verzoekende partijen verzoeken het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee met een brief van 9 september 2011 om haar standpunt te willen meedelen omtrent hun plannen om het gebouw op het bouwperceel te renoveren en uit te breiden door een tweede verdieping te realiseren op de bestaande bouw, conform het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Kern Kasterlee’. Zij wijzen daarbij op volgende problematiek:

“ ...

Nu blijkt echter dat er op de eerste verdieping een geblindeerd raam is met de links aanpalende bouw en dat er op de tweede verdieping van deze linker aanpalende een veranda is gebouwd met raampartijen op de gemeenschappelijke perceelgrens. Deze veranda is zelfs vergund in 1997!

Volgens de Belgische wetgeving zijn er echter geen ramen toegestaan op de gemeenschappelijke perceelsgrens bij gesloten bebouwing.

Omdat de linker buur een vergunning heeft voor deze veranda gaat hij ervan uit dat hij volledig in zijn recht staat. Vooraleer met dit dossier voort te werken zou ik graag jullie standpunt hierover vernemen. ...”

Met een brief van 20 oktober 2011 antwoordt het college van burgemeester en schepenen dat zij in zitting van 17 oktober 2011 het volgende standpunt heeft ingenomen:

“ ...

Het schepencollege stelt hierover dat de gemeente als vergunningverlenende overheid enkel bevoegd is om een standpunt in te nemen over een vergunningsaanvraag op basis van de goede ruimtelijke ordening. Enige discussies over bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek, zoals ramen op de perceelsgrens, moeten via een burgerlijke rechtbank beslecht worden.'

Op basis van de goede ruimtelijke ordening kan een renovatie -en uitbreidingsproject van het pand Melkstraat 40 te Kasterlee aanvaard worden, indien deze aanvraag conform de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende RUP Kern Kasterlee wordt opgemaakt. Specifiek gelden voor het pand Melkstraat 40 de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor gesloten bebouwing. Conform deze voorschriften is een bijkomende verdieping op het bestaande handelspand mogelijk.

...

2.2.

Na het verlijden van de notariële aankoopakte op 5 december 2011 dienen verzoekende partijen op 6 december 2011 een (eerste) aanvraag in tot "regularisatie, verbouwen, uitbreiden en renoveren van een bestaand handelspand, het vervangen van de garagepoort door een raam/deurpartij in de voorgevel en het vervangen van een deur door een schuifraam in de achtergevel". Deze aanvraag wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee op 12 maart 2012 geweigerd:

" ...

Door het RUP Kern kunnen er recent 3 bouwlagen gebouwd worden. De aanvrager wenst hiervan gebruik te maken. Het dichtn van raamopeningen door de aanvrager (van het eigendom van de aanpaler) druist echter in tegen het Burgerlijk Recht Lichten en Zichten.

De bouwheer dient op de 2^{de} verdieping een afstand te respecteren t.o.v. de lichtopeningen van het gebouw van de aanpalende eigenaar.

Hierdoor dient de 2^{de} verdieping tot op 6m afstand herleid te worden van de scheiding met de aanpaler.

De gevel dient als blinde gevel afgewerkt te worden.

..."

De aanvraag wordt vervolgens op 24 mei 2012 ook geweigerd door verwerende partij, naar aanleiding van het administratief beroep van verzoekende partijen:

" ...

Volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern Kasterlee' d.d. 29/07/2011 situeert de aanvraag zich in de zone voor gesloten bebouwing. De aanvraag is principieel in overeenstemming met dit plan.

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

De aanvraag behelst voornamelijk de uitbreiding op de eerste verdieping en de toevoeging van een tweede verdieping aan een bestaand gebouw met een handelsgelijkvloers en een woonfunctie op de verdieping. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zit reeds deels vervat in de toetsing aan het RUP. In het RUP worden drie bouwlagen toegelaten. In principe is een derde verdieping dan ook mogelijk. Het aanpalende gebouw links bestaat reeds uit drie verdiepingen en het gevraagde sluit hierop aan. Qua bouwhoogte is de aanvraag aanvaardbaar. Het hele terrein was reeds volgebouwd (en zo vergund). Er vindt enkel een volume-uitbreiding in de hoogte plaats. De ruimtelijke impact op de omgeving is beperkt. Echter door deze volume-uitbreiding wordt er een nieuwe scheimuur opgetrokken vlak voor de bestaande beglazing van een overdekt terras op de tweede verdieping van de links aanpalende buur.

Voor 2004 bevond zich tussen de aanvraag en het gebouw links een bouwvrije strook (op het perceel van de aanvraag). De gemeente verleende in 2004 een vergunning voor het dicht

bouwen van deze strook zodat beide gebouwen tegen elkaar aansluiten. De huidige beroeper heeft op deze plek de traphal van het te verbouwen pand voorzien. Het overdekte terras met de beglazing op de gemeenschappelijke scheilijn met de linker buur was toen reeds aanwezig (vergunning d.d. 15/07/1997). Het dicht bouwen van deze strook geschiedde dus ruim nadat de terrasoverdekking bij de burens was verwezenlijkt.

Bij deze aanvraag wordt nu ook de trapzaal die zich in de oorspronkelijke bouwvrije strook tussen beide panden bevindt, opgetrokken tot 3 niveaus. Hierdoor wordt een bouwvolume voorzien vlak naast de beglazing van het overdekte terras van de links aanpalenden. Er wordt derhalve geen rekening gehouden met de bestaande vergunde situatie. Er valt inderdaad te verwachten dat het dichtmaken van deze beglazing voor de linker burens een nadeel zal betekenen door het verminderen van de lichtinval op hun overdekt terras. Ook bouwtechnisch kan dit niet aanvaard worden daar het onmogelijk is voor de aanvrager om de scheimuur naar behoren verder op te trekken.

De discussie tussen de aanpalende over het al dan niet schenden van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende lichten en zichten is een burgerrechtelijke aangelegenheid die bij een burgerlijke rechtbank behandeld dient te worden. Er kan bij de huidige beoordeling van deze aanvraag enkel rekening gehouden worden met de stedenbouwkundige aspecten. Het getuigt echter niet van een goede plaatselijke ordening een scheimuur te voorzien vlak voor een bestaande en bovendien vergunde beglazing: er dient eerst gekomen te worden tot een oplossing voor dit dispuut. Om deze reden kan er momenteel geen vergunning verleend worden voor deze aanvraag.

...

3.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern Kasterlee', goedgekeurd op 19 mei 2011, in de 'zone voor gesloten bebouwing'.

4.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 december 2013 tot en met 14 januari 2014, dienen tussenkomende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 17 maart 2014 (in afwijking van het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar) de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Beoordeling:

Retiesebaan 14 werd destijds vergund als kopwoning langs de gewestweg. Het perceel kon volledig ingevuld worden. Tussen dit gebouwen de huidige aanvraag (recent een regularisatievergunning verleend voor een woning dd. 14/1/2013) bevond zich een bouwvrije strook, die door tochtproblematiek en met goedkeuring van alle partijen werd gedicht op het gelijkvloers en 1^{ste} verdieping.

Volgens het RUP Kern Kasterlee zijn voor dit perceel 3 bouwlagen toegestaan, met kroonlijsthoogte van 10 meter en nokhoogte van 16 meter. De aanvrager wenst hiervan gebruik te maken. Het dichten van vergunde raamopeningen op de perceelsgrens is verantwoord vanuit de goede ruimtelijke ordening, aangezien de veranda van de bezwaarindiener nog steeds voldoende lichtinval kan genieten, door lichtinval van boven en van de kant van de Melkstraat. Uit het dossier, noch uit de verklaring van 1 van beide partijen blijkt dat ooit toestemming gegeven is door huidige aanvrager voor de zichten en lichten op de perceelsgrens, noch blijkt er voor de vergunning uit 1997 een openbaar onderzoek te zijn

gevoegd.
...”

5.

Tegen deze beslissing tekenen tussenkomende partijen op 17 april 2014 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 juni 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 17 juni 2014 verklaart verwerende partij het beroep op 19 juni 2014 gegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

9. Beoordeling:

...

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het RUP dat een derde bouwlaag toelaat, behalve voor wat betreft de gevelmaterialen. Het RUP verplicht een baksteenarchitectuur.

In functie van architecturale accenten zijn andere gevelmaterialen vergunbaar tot 50% van de geveloppervlakte. Het gevraagde voorziet een gevelafwerking met geperste kunststof harsplaten in lichtbeige kleur. Hierop kan een afwijking met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO toegestaan worden, vermits het om een afwijking betreffende het materiaalgebruik gaat, het een beperkte afwijking betreft die geen storende impact heeft op de reeds heterogene omgeving en vermits er bovendien een openbaar onderzoek werd gevoerd; Het enige bezwaarschrift maakte geen gewag van het afwijkende materiaalgebruik.

De uitspraak van de vrederechter betreft een burgerlijke aangelegenheid. Tegen deze uitspraak werd in beroep gegaan door de huidige beroeper bij de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout. De uitspraak van de vrederechter werd door de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout bevestigd. Een uitspraak met betrekking tot een burgerrechtelijke aangelegenheid doet echter geen afbreuk aan het feit dat het aan de deputatie is om in dit dossier een eigen beoordeling m.b.t. stedenbouwkundige aspecten te vormen. De uitspraak van respectievelijk vrederechter en rechtbank van eerste aanleg van Turnhout zijn in deze dan ook niet relevant.

...

De aanvraag behelst de uitbreiding van een bestaand handelspand in het centrum van Kasterlee met een tweede verdieping. De omgeving is dens gebouwd. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zit deels vervat in de toetsing aan het RUP. In het RUP worden 3 bouwlagen toegelaten.

Principieel zou een derde verdieping dan ook mogelijk zijn. Het aanpalende gebouw links bestaat reeds uit 3 verdiepingen en het gevraagde sluit hierop aan. Qua bouwhoogte is de aanvraag aanvaardbaar. Het hele terrein was reeds volgebouwd. Er vindt enkel een volume-uitbreiding in de hoogte plaats. De ruimtelijke impact op de omgeving is beperkt. Echter door deze volume-uitbreiding wordt er een nieuwe scheimuur opgetrokken vlak voor de bestaande beglazing van een overdekt terras op de tweede verdieping van de links aanpalende buur. Dit overdekte terras bevindt zich immers tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens met de beglazing pal op de scheilijn.

Voor 2004 bevond zich tussen de aanvraag en het gebouw links een bouwvrije strook (op het perceel van de aanvraag). De gemeente verleende destijds vergunning voor het dichtbouwen van deze strook zodat beide gebouwen tegen

elkaar aansluiten (vergunning d.d. 29/03/2004). De huidige beroeper heeft op deze plek de traphal van het te verbouwen pand voorzien. Het overdekte terras op de tweede verdieping met de beglazing op de gemeenschappelijke scheilijn met de linker buur was toen reeds aanwezig (vergunning d.d. 15/07/1997). Het dichtbouwen van deze strook geschiedde ruim nadat de terrasoverdekking bij de burens was verwezenlijkt.

Bij deze aanvraag wordt nu ook de trapzaal die zich in de oorspronkelijke bouwvrije strook tussen beide panden bevindt, opgetrokken tot 3 niveaus. Hierdoor wordt een bouwvolume voorzien vlak naast de beglazing van het overdekte terras van de links aanpalenden. Er wordt derhalve geen rekening gehouden met de bestaande vergunde situatie. Nochtans stelt de Raad voor Vergunningsbetwistingen meermaals in recente arresten dat de bestaande toestand bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient betrokken te worden. Hier betreft de aanwezigheid van de beglazing op de scheilijn niet alleen een reeds sinds 1997 bestaande situatie, maar tevens een situatie waarvoor bovendien een vergunning werd afgeleverd.

Er valt inderdaad te verwachten dat het dichtmaken van deze beglazing voor de linker burens een nadeel zal betekenen door het verminderen van de lichtinval op hun overdekt terras. Het gaat niet op eenvoudige wijze te stellen dat er nog voldoende lichtinval is vanuit de zijde van de Melkstraat. Er valt nog licht binnen langs de zijde van de Melkstraat en het glazen dak maar de aanpalende constructie betekent toch een totaal andere beleving van het terras waar het hoe dan ook donkerder zal zijn door meer schaduwwerking. Niet alleen neemt de lichtinval drastisch af, maar worden alle zichten aan de zijde van de gemeenschappelijke perceelsgrens weggenomen.

*Ook bouwtechnisch kan dit niet aanvaard worden daar het onmogelijk is voor de aanvrager om de scheimuur naar behoren verder op te trekken.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

6.

Terloops huidige vergunningsprocedure loopt er eveneens een burgerlijke procedure tussen verzoekende partijen en tussenkomende partijen inzake lichten en zichten (die door verzoekende partijen klaarblijkelijk werd opgestart in het licht van de motivering in de weigeringsbeslissing van verwerende partij van 24 mei 2012 dat de betreffende burgerlijke discussie “bij een burgerlijke rechtbank behandeld dient te worden”, zodat “momenteel geen vergunning verleend kan worden voor deze aanvraag”).

In dit kader beslist het Vredegerecht van Geel met een vonnis van 5 november 2013 in eerste aanleg als volgt:

“ ...

*Veroordelen dienvolgens verweerders op hoofdeis-aanleggers op tegeneis tot het dichtmaken van de lichten en uitzichten in de op de tweede verdieping in de scheimuur van het pand gelegen te 2460 Kasterlee, Retiesebaan 14, op de perceelsgrens met de eigendom van aanleggers op hoofdeis-verweerders op tegeneis gelegen aan de Melkerijstraat 40 te 2460 Kasterlee binnen een termijn van vier maanden na betekening van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van **honderd euro (100,00 euro)** per dag vertraging*

Machtigen aanleggers op hoofdeis-verweerders op tegeneis om vrij op hun eigendom te bouwen en een nieuwe scheimuur op te trekken vlak voor de betrokken lichten en uitzichten,

met uitvoering van alle werken noodzakelijk voor het waterdicht maken van de scheiding, zelfs indien dat het gebruik van het kwestieuze raam zou verminderen of doen verdwijnen.
...

Deze uitspraak wordt naar aanleiding van het hoger beroep van tussenkomende partijen door de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout bij vonnis van 12 mei 2014 bevestigd wat betreft het dichten van de lichten en zichten:

“
...
Bevestigt het bestreden vonnis in al zijn beschikkingen, met dien verstande dat de door de eerste rechter aan de heer Koen Van Den Langenbergh en mevrouw Vicky Borghs verleende machtiging om vrij op hun eigendom te bouwen en een nieuwe scheimuur op te trekken vlak voor de betrokken lichten en uitzichten, slechts geldt op voorwaarde dat en nadat een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning bij de bevoegde administratieve overheid werd aangevraagd en bekomen.
...”

Ter zitting melden partijen dat er tegen voormeld vonnis geen cassatieberoep werd ingesteld. Tevens blijkt dat de beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout bij beschikking van 19 mei 2015 (die volgens partijen vooralsnog niet werd betekend) als volgt oordeelde inzake het uitvoeringsgeschil tussen verzoekende partijen en tussenkomende partijen:

“De vonnissen van het Vredegerecht en de Rechtbank van eerste aanleg bevelen om de lichten en uitzichten te dichten en niets meer dan dat.

Het gegeven dat er een verduisterende folie werd geplaatst en dat de klinken werden verwijderd, voldoet aan dat bevel.

De ramen in de veranda zijn immers geen ‘functionele ramen’ meer, nu zij zijn dichtgemaakt. De ramen van de veranda functioneren immers niet meer als raam. Een dichtgemaakte raam staat gelijk aan een muur. De Rechtbank kan niet anders dan vaststellen dat eisers met de verduistering en het verwijderen van de klinken de genoemde vonnissen hebben nageleefd.”

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST – ACTUEEL BELANG

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen betwisten in hun toelichtende nota het belang van tussenkomende partijen:

“Tot slot wijzen appellanten erop dat het afkleven met plastic en het verwijderen van de klinken door vrijwillig tussenkomende partijen voor gevolg heeft dat de betrokken lichtinval volledig weggenomen. Juist deze lichtinval vormde de grond voor het beroep van aanpalenden tegen de aan appellanten verleende bouwvergunning.

Er moet dan ook worden vastgesteld dat vrijwillig tussenkomende partij geen enkel belang meer heeft bij onderhavig procedure, nu moet worden vastgesteld dat zij geen enkel voordeel meer haalt bij de handhaving van de raamconstructie.”

2.

Verwerende partij, die niet aanwezig was op de zitting, nam hierover geen standpunt in.

3.

Tussenkomende partijen betwisten op de zitting de exceptie van actueel belang, en stellen dat zij (onafgezien van de uitspraken in de burgerlijke procedures) nog steeds belang hebben om

tussen te komen in huidige procedure, gelet op de mogelijke hinder of schade aan hun woning naar aanleiding van de bouwtechnische uitvoering van de beoogde werken.

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen betwisten het actueel belang van tussenkomende partijen omwille van de vaststelling dat zij zich ingevolge hun burgerlijke veroordeling tot het dichten van de lichten en uitzichten vanuit de ramen ter hoogte van de perceelgrens niet langer kunnen beroepen op hinder of nadelen ingevolge de nefaste invloed van de beoogde werken op de lichtinval in hun woning.

2.

De Raad stelt vast dat het belang van tussenkomende partijen niet beperkt is tot de vrijwaring van de lichtinval in hun woning, gezien zij tevens wijzen op de hinder en nadelen voor hun (bestaande en vergunde) woning op bouwtechnisch en esthetisch vlak, indien de door verzoekende partijen beoogde stedenbouwkundige vergunning zou worden verleend (en uitgevoerd). De Raad oordeelt dat de vaststelling dat tussenkomende partijen wijzen op het feit dat zij een risico lopen om (al dan niet onrechtstreeks) met voormelde hinder of nadelen te worden geconfronteerd volstaat als belang om in huidige procedure tussen te komen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

De exceptie wordt verworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste, tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen roepen in het eerste middel de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht, en overwegen:

“ ...

Door verzoekende partijen in een eerdere beslissing aangaande de bouwvergunning te verplichten om een oplossing te zoeken voor het dispuut omtrent de lichten en uitzichten en vervolgens de door verzoekende partijen gevonden oplossing, zijnde de vaststelling van de onwettigheid van deze lichten en uitzichten en daaraangekoopeld dichtingsbevel, naast zich neer te leggen als irrelevant is verwerende partij onzorgvuldig tewerk gegaan.

Door de uitspraken in de burgerlijke procedures en het daarin vervatte dichtingsbevel zonder meer als irrelevant te beschouwen, mist de beslissing tevens haar rechtens feitelijke grondslag.

Geen enkele wettelijke bepaling laat verwerende partij immers toe uitspraken van burgerlijke rechtbanken naast zich neer te leggen. Verwerende partij diende wel degelijk met deze uitspraken rekening te houden nu deze vaststellen dat de lichten en uitzichten in de eigendom van de aanpalenden onwettig zijn en dienen te worden gedicht.

Verwerende partij diende minstens te motiveren waarom zij meende dit dichtingsbevel bij haar beoordeling geen rol diende te spelen. De enkele overweging dat zij een eigen beoordelingsbevoegdheid heeft volstaat als motivatie niet en rechtvaardigt niet de negatie van vonnissen van een burgerlijke rechtbanken.

De verplichting om de uitkomst van de burgerlijke procedures mee in overweging te nemen bij het beoordelen van het beroep van deze aanpalende is des te hoger, nu dit beroep van de aanpalende tegen de toegekende bouwvergunning juist integraal gebaseerd was op het feit van de aanwezigheid van deze onwettige lichten en uitzichten in de niet gemene scheimuur op de perceelsgrens van de respectievelijke eigendommen.

De verplichting om de uitkomst van de burgerlijke procedures mee in overweging te nemen bij het beoordelen van het beroep van deze aanpalende is manifest wanneer gekeken wordt naar haar eerdere beslissing waarin zij verzoekende partij aanmaant om een oplossing te zoeken voor het dispuut van de lichten en uitzichten, alvorens een nieuwe vergunning aan te vragen.

...”

Verzoekende partijen roepen in het tweede middel de schending in van de motiveringsplicht, en overwegen:

“ ...

Verwerende partij kan niet zonder schending van haar motiveringsplicht haar beslissing tot weigering van een bouwvergunning baseren op de aanwezigheid van beglazing in de scheilijn, als uit het administratief beroep blijkt dat deze aanwezige beglazing op zich onwettig is en derhalve als onbestaande dient te worden beschouwd.

Dat deze beglazing is vergund in 1997 doet niets aan de onwettigheid ervan. Immers het vergund zijn van een bouwwerk laat een schending van de regelgeving met betrekking tot lichten en uitzichten niet toe.

Een administratieve vergunning verleent geen vrijstelling zich aan de bepalingen uit het burgerlijke wetboek aangaande lichten en uitzichten te houden. Stedenbouwkundige vergunning worden verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten.

Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning houdt derhalve geen beslissing in betreffende deze rechten.

...

Door haar beslissing te motiveren op basis van het feit dat de bestaande toestand een vergund toestand was, miskent verwerende partij de ter zake geldende wettelijke bepalingen.

...”

Verzoekende partijen roepen in het derde middel de schending in van de motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel, en overwegen:

“ ...

Het berokkende nadeel aan de aanpalenden door de vermindering van de lichtinval weegt niet op tegen het aan verzoekende partij berokkende nadeel door hen een bouwvergunning te weigeren.

Het verlies aan licht weegt niet op tegen het feit dat verzoekende partijen het recht wordt ontzegd om hun woning met een verdieping uit te breiden en zo in voldoende leefruimte te voorzien voor hun gezin.

...

Door in haar beslissing het aan verzoekende partijen berokkende nadeel niet te vermelden, laat staan dit nadeel in overweging te nemen schendt verwerende partij het op haar rustende beginsel van redelijkheid én haar motiveringsplicht.

Op verwerende partij rust immers de plicht om een afweging te maken van alle bij de discussie betrokken belangen. ...

...”

2.

Tussenkommende partijen repliceren met betrekking tot het eerste middel als volgt:

“ ...

Het is ten onrechte dat appellanten stellen dat de bestendige Deputatie de beslissing van de Rechtbank naast zich zou hebben gelegd;

Evenzeer ten onrechte insinueren appellanten dat de administratie gebonden zou zijn door de burgerlijke beslissing van de rechtbanken, inzake het toekennen van een bouwvraag;

Appellanten gaan hierbij zonder meer voorbij aan het principe van de schending der machten, waarbij de administratie bij uitsluiting van de rechtbanken exclusieve beslissingsbevoegdheid over het al dan niet toekennen van bouwvergunningen werd verleend.

De discussie tussen de aanpalende over het al dan niet schenden van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende lichten en zichten in een burgerrechtelijke aangelegenheid die bij een burgerlijke rechtbank behandeld dient te worden, de gevolgen hiervan kunnen nimmer ressorten in een stedenbouwkundige verplichting voor de ene of voor de andere partij.

Ten onrechte trachten de appellanten voor te houden dat de beslissing van de burgerlijke rechter de tussenkommende partijen zou verplichten de bestaande vergunde bouwwerken te verwijderen;

Niets is evenwel minder waar, nu een afdekking en een materiële afsluiting van de bestaande lichten en uitzichten volstaat, zonder verwijdering van de bestaande infrastructuur;

De administratie kan bij de beoordeling van deze aanvraag enkel rekening gehouden worden met de stedenbouwkundige aspecten van de discussie tussen partijen.

Volledig terecht en binnen de haar toegekende beslissingsmacht en bevoegdheid, besloot de Bestendige Deputatie de burgerrechtelijke discussie tussen partijen uit haar beoordeling als zijnde niet relevant in de huidige procedure en nam zij haar beslissing dan ook op grond uitsluitend op grond van de haar voorgelegde stedenbouwkundige argumentatie zoals aangevoerd door partijen;

Hierbij primeert de vergunde toestand op de bouwplannen van appellanten die hiermede in praktijk, zowel vormelijk als bouwtechnisch onverenigbaar zijn.

In de rand kan worden opgemerkt dat het appellanten zelf zijn die verwarring trachten te zaaien daar waar zij rechtstreeks aan de Vrederechter om een toelating tot bouwen verzochten en thans voor de administratieve overheden een burgerrechtelijke discussie trachten uit te vechten;

...

Daar waar appellanten naar vorige beslissingen van de Gemeente Kasterlee en de Bestendige Deputatie dd. 22.5.2013 verwijzen, dient te worden vastgesteld dat zij nooit beroep aantekenden tegen deze eerdere beslissingen, zodat deze, inmiddels definitieve beslissingen dan ook niet bekritiseerd worden in het kader van huidige procedure.

...”

Tussenkomende partijen repliceren met betrekking tot het tweede middel als volgt:

“ ...

Appellanten maken hier eens te meer ten onrechte een amalgaam tussen de burgerrechtelijke en de administratiefrechtelijke kwesties;

De vensters van de tussenkomende partijen bestaan nog steeds en werden legaal vergund middels een definitieve beslissing.

Appellanten verliezen, zoals hoger reeds gesteld, uit het oog dat de administratie bij de beoordeling van hun bouwaanvraag voornamelijk rekening dient te houden met de inpasbaarheid van het project in de bestaande vergunde situatie.

Het feit dat een burgerlijke rechter, volgens de regeling inzake lichten en uitzichten oordeelt dat een bepaald uitzicht onwettig is, impliceert dat het uitzicht dient te worden belemmerd en het venster niet meer mag worden geopend, doch niet dat het venster zelf dient te worden verwijderd.

Teneinde geen onnodige kosten te maken en teneinde het uitzicht van hun gebouw op esthetisch vlak niet te behouden, opteerden de vrijwillig tussenkomende partijen om het vergunde venster te behouden door dit aan de binnenzijde af te dekken en de klinken te verwijderen, zonder te raken aan het extern aspect van de vensters of van de veranda;

Dat de bestaande vergunde situatie in deze ongewijzigd blijft, spijs de beslissing van de burgerlijke rechter:

Het is dan ook volledig terecht dat de Bestendige Deputatie bij haar beslissing rekening hield met de bestaande en daarenboven voorafgaand aan de aanvraag van appellante vergunde situatie;

...”

Tussenkomende partijen repliceren met betrekking tot het derde middel als volgt:

“ ...

Appellanten verliezen hierbij eens te meer uit het oog, dat de door hen vooropgestelde afweging van belangen voorbarig is, nu hun bouwaanvraag niet in overeenstemming kan worden gebracht met de bestaande vergunde situatie, noch uit praktisch oogpunt, noch uit bouwtechnisch oogpunt;

De goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en de 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 algemeen.

De aangevraagde bouwtoelating werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht door de Bestendige Deputatie, die tot de beslissing kwam dat de plannen van appellanten niet te verzoenen zijn met de bestaande vergunde situatie;

Het is evenwel de logica zelve dat alvorens de afweging wordt gemaakt over de voor en nadelen van de aanpalenden, de functionele inpasbaarheid van de aanvraag wordt nagegaan;

Daar waar de aanvraag van de appellanten de functioneel toets niet doorstond, heeft het uiteraard geen enkele zin meer om een afweging van de voor en nadelen voor de aanpalende te toetsen:

...

3

Verzoekende partijen voegen met betrekking tot het eerste middel nog toe:

“ ...

Vrijwillig tussenkomende partijen kunnen niet worden gevolgd in hun verweer als zou een burgerrechtelijke aangelegenheid nimmer kunnen ressorten in het al dan niet toekennen van een bouwvergunning.

Het zijn immers vrijwillig tussenkomende partijen zelf die zich beroepen op dezelfde burgerrechtelijke aangelegenheid, zijnde het kunnen behouden van lichten en uitzichten, om beroep aan te tekenen tegen de aan appellanten toegekende bouwvergunning.

Vrijwillig tussenkomende partijen kunnen evenmin worden gevolgd in hun verweer als zouden zij het dichtingsbevel vervat in de vonnissen van de burgerlijke rechtbanken hebben nageleefd en uitgevoerd.

Het dichtingsbevel uit de vonnissen van de burgerlijke rechtbanken ging veel verder dan het louter onmogelijk maken van de lichten en uitzichten. Gezien de aard van deze lichten en uitzichten en het feitelijk bouwverbod die het aanhouden van deze hele raamconstructie inhoudt voor appellanten, houdt het dichtingsbevel wel degelijk het verwijderen van de constructie zelf in. Zoals vrijwillig tussenkomende partijen voorhouden hebben zij dat tot op heden nog niet gedaan;

Hierover is dan ook een procedure hangende voor de beslagrechter van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Turnhout ...

Tot slot wijzen appellanten erop dat het afkleven met plastic en het verwijderen van de klinken door vrijwillig tussenkomende partijen voor gevolg heeft dat de betrokken lichtinval volledig weggenomen. Juist deze lichtinval vormt de grond voor het beroep van aanpalenden tegen de aan appellanten verleende bouwvergunning.

Er moet dan ook worden vastgesteld dat vrijwillig tussenkomende partij geen enkel belang meer heeft bij onderhavige procedure, nu moet worden vastgesteld dat zij geen enkele voordeel meer haalt bij de handhaving van de raamconstructie.

...”

Verzoekende partijen voegen met betrekking tot het tweede middel nog toe:

“ ...

Appellanten herhalen dat hetgeen vrijwillige tussenkomende partijen menen te moeten stellen omtrent de wijze van uitvoering van het dichtingsbevel uit de vonnissen van de burgerlijke rechtbanken, geheel hun eigen interpretatie betreft en niet door appellanten wordt gedeeld.

...”

Verzoekende partijen voegen met betrekking tot het derde middel nog toe:

“ ...

Als vrijwillig tussenkomende partij nu in deze procedure voorhouden dat zij de betrokken lichten en uitzichten hebben gedicht (door het afkleven met plastic en het verwijderen van de klinken), waarom hebben zij dan initieel beroep aangetekend bij de deputatie tegen de door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Kasterlee aan appellanten toegekende bouwvergunning?

Dit beroep was integraal gebaseerd op de wegname van de lichtinval door de vergunde bouwwerken. Deze lichtinval was bovendien dé motivatie van de bestreden beslissing om de aan appellanten vergunde bouwvergunning te weigeren.

Appellanten wijzen erop dat dit argument bijgevolg dan nu integraal komt te vervallen. Aanpalende hebben er voor gekozen zelf deze lichtinval volledige weg te nemen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen betogen in essentie dat verwerende partij bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ten onrechte abstractie maakte van de uitspraken van de burgerlijke rechtbank, waarin het dispuut tussen verzoekende partijen en tussenkomende partijen omtrent de lichten en zichten door de ramen (van een overdekt terras) ter hoogte van de perceelgrens werd beslecht met een bevel voor tussenkomende partijen om de betreffende lichten en zichten te dichten. Zij wijzen in dit kader naar de vorige beslissing van verwerende partij van 24 mei 2012, waarin een gelijkaardige aanvraag werd geweigerd omdat er nog geen oplossing was voor voormeld dispuut, evenals naar de vaststelling dat het administratief beroep van tussenkomende partijen uitsluitend was ingegeven door de aanwezigheid van de betreffende lichten en zichten en de beweegreden van dit beroep derhalve achterhaald is. Zij menen dat verwerende partij hun recht (overeenkomstig het geldende GRUP) om hun woning met een verdieping uit te breiden ten onrechte en louter in het voordeel van tussenkomende partijen zou miskennen onder verwijzing naar de bestaande vergunde toestand (met ramen ter hoogte van de perceelgrens), terwijl de stedenbouwkundige vergunning voor het betreffende overdekte terras werd verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten (van de aanpalenden), die blijkens de uitspraak van de burgerlijke rechtbank werden geschonden.

Uit de samenlezing van de middelen blijkt dat verzoekende partijen *in se* doelen op een onzorgvuldige, foutieve dan wel kennelijk onredelijke beoordeling door verwerende partij van de goede ruimtelijke ordening (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, b VCRO in samenlezing met artikel 4.3.1, §2, lid 1 VCRO). Dit blijkt met name vooral uit de aangevoerde schending door verwerende partij van hun recht om hun woning met een verdieping uit te breiden, en de miskennis door verwerende partij van de uitspraak van de burgerlijke rechtbank inzake het dispuut tussen verzoekende partijen en tussenkomende partijen omtrent de lichten en zichten bij de beoordeling van de aanvraag. Tussenkomende partijen hebben overigens (ten aanzien van het derde middel) in die zin (onder verwijzing naar artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en de functionele inpasbaarheid) gerepliceerd.

2.

Artikel 4.3.1. VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

‘§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. 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 ...

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

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij - als vergunningverlenende overheid - op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende GRUP, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken, voor zover deze niet reeds zijn behandeld en geregeld in de voorschriften van het GRUP.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen.

4.

Partijen betwisten niet dat het voorwerp van de aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘*Kern Kasterlee*’, in een ‘*zone voor gesloten bebouwing*’ (artikel 10), op basis waarvan er (overeenkomstig het grafisch plan) in beginsel drie bouwlagen zijn toegelaten. Partijen betwisten ook niet dat dit uitvoeringsplan (alleszins) wat betreft het aantal bouwlagen voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO, behandelen en regelen, en dat deze voorschriften overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO in beginsel worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Tenslotte betwisten partijen evenmin dat de aanvraag (die in aansluiting op het aanpalend pand van tussenkomende partijen voorziet in een derde bouwlaag) in overeenstemming is met het GRUP (met uitzondering van de gevelmaterialen, waarvoor evenwel met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO een afwijking kan worden toegestaan, waaromtrent partijen evenmin betwisting voeren). Dit blijkt duidelijk uit de motivering van de bestreden beslissing, waarin verwerende partij overweegt:

“De aanvraag behelst de uitbreiding van een bestaand handelspand ... met een tweede verdieping. De omgeving is dens gebouwd. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zit deels vervat in de toetsing aan het RUP. In het RUP worden 3 bouwlagen

toegelaten. Principieel zou een derde verdieping dan ook mogelijk zijn. Het aanpalende gebouw links bestaat reeds uit 3 verdiepingen en het gevraagde sluit hierop aan. Qua bouwhoogte is de aanvraag aanvaardbaar. Het hele terrein was reeds volgebouwd. Er vindt enkel een volume-uitbreiding in de hoogte plaats. De ruimtelijke impact op de omgeving is beperkt.”

5.

Ondanks de vaststelling van verwerende partij dat de aangevraagde derde bouwlaag conform is met het GRUP, en overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO principieel wordt geacht conform te zijn met de goede ruimtelijke ordening, toetst zij de aangevraagde derde bouwlaag vervolgens alsnog op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid ten aanzien van de aanpalende veranda van tussenkomende partijen met beglazing ter hoogte van de perceelgrens. De aanvraag wordt door verwerende partij uiteindelijk omwille van twee redenen onverenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening en (ondanks haar verenigbaarheid met het gedetailleerde GRUP alsnog) geweigerd, met name enerzijds wegens de nefaste impact op de ‘bestaande en vergunde’ lichten en zichten vanuit de beglazing van het overdekte terras van tussenkomende partijen op de gemeenschappelijke scheilijn, en anderzijds wegens bouwtechnische redenen:

“ ...

Echter door deze volume-uitbreiding wordt er een nieuwe scheimuur opgetrokken vlak voor de bestaande beglazing van een overdekt terras op de tweede verdieping van de links aanpalende buur. Dit overdekte terras bevindt zich immers tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens met de beglazing pal op de scheilijn.

...

Hierdoor wordt een bouwvolume voorzien vlak naast de beglazing van het overdekte terras van de links aanpalenden. Er wordt derhalve geen rekening gehouden met de bestaande vergunde situatie. Nochtans stelt de Raad voor Vergunningsbetwistingen ... dat de bestaande toestand bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient betrokken te worden. Hier betreft de aanwezigheid van de beglazing op de scheilijn niet alleen een reeds sinds 1997 bestaande situatie, maar tevens een situatie waarvoor bovendien een vergunning werd afgeleverd.

Er valt inderdaad te verwachten dat het dichtmaken van deze beglazing voor de linker burens een nadeel zal betekenen door het verminderen van de lichtinval op hun overdekt terras. Het gaat niet op eenvoudige wijze te stellen dat er nog voldoende lichtinval is vanuit de zijde van de Melkstraat. Er valt nog licht binnen langs de zijde van de Melkstraat en het glazen dak maar de aanpalende constructie betekent toch een totaal andere beleving van het terras waar het hoe dan ook donkerder zal zijn door meer schaduwwerking. Niet alleen neemt de lichtinval drastisch af, maar worden alle zichten aan de zijde van de gemeenschappelijke perceelsgrens weggenomen.

Ook bouwtechnisch kan niet aanvaard worden daar het onmogelijk is voor de aanvrager om de scheimuur naar behoren verder op te trekken.

... ”

6.

Wat betreft het weigeringsmotief dat het ‘bouwtechnisch’ voor verzoekende partijen onmogelijk zou zijn “om de scheimuur naar behoren verder op te trekken”, stelt de Raad vast dat dit motief in de bestreden beslissing niet verder wordt verduidelijkt, en evenmin steun vindt in het administratief dossier. Er valt bovendien in alle redelijkheid niet in te zien waarom het optrekken van een scheimuur tot een totale hoogte van drie bouwlagen (met de huidige technieken) technisch onmogelijk zou zijn. Gelet op deze vaststellingen kan dit weigeringsmotief de bestreden beslissing alleszins niet schragen.

7.

Wat betreft het (enige) resterende weigeringsmotief inzake het bestaan van vergunde lichten en zichten vanuit de beglazing van het overdekte terras van tussenkomende partijen ter hoogte van de gemeenschappelijke scheilijn, waarvoor de (op te trekken) scheimuur van de derde bouwlaag wordt voorzien, stelt de Raad vast dat dit motief ingevolge het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Turnhout van 12 mei 2014, dat deel uitmaakt van het administratief dossier, niet (langer) pertinent en draagkrachtig is.

7.1.

Artikel 4.2.22, §1 VCRO luidt als volgt:

“§1. Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.”

Voormeld artikel vormt de bevestiging van het beginsel dat de geschillenbeslechting inzake burgerlijke rechten niet toekomt aan de vergunningverlenende overheid, die als orgaan van actief bestuur tot taak heeft om vergunningsaanvragen te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, en niet kan noch mag optreden als rechter die uitspraak doet over een betwisting inzake burgerlijke rechten en verplichtingen. Betwistingen omtrent erfdienstbaarheden, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan (en evenmin van de Raad) om daarover te oordelen. Dit belet de vergunningverlenende overheid echter niet om vaststellingen te doen omtrent burgerlijke rechten die niet in betwisting zijn, waarvan het bestaan door de betrokken partijen wordt erkend of die zijn vastgesteld in een akte die de nodige bewijskracht heeft.

7.2.

Verwerende partij wijst op de vaststelling dat *“de aanwezigheid van de beglazing op de scheilijn niet alleen een reeds sinds 1997 bestaande situatie betreft, maar tevens een situatie waarvoor bovendien een vergunning werd afgeleverd”*. Tussenkomende partijen werden evenwel, ondanks hun stedenbouwkundige vergunning voor deze beglazing op de scheilijn (die overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO eveneens werd verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten), op basis van een (definitief) vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Turnhout van 12 mei 2014 (op straffe van een dwangsom) verplicht tot het dichten van de lichten en uitzichten vanuit de betreffende beglazing. Zij voerden dit bevel blijkens de beschikking van de beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout van 19 mei 2015 ondertussen (correct) uit door een verduisterende folie te plaatsen en de klinken te verwijderen. Zoals de beslagrechter in voormelde beschikking overweegt, heeft dit tot gevolg dat *“de ramen in de veranda geen ‘functionele ramen’ meer zijn, nu zij zijn dichtgemaakt”*, terwijl *“een dichtgemaakt raam gelijk staat aan een muur”*. In die optiek kon verwerende partij, die nochtans voorafgaandelijk aan de bestreden beslissing kennis kreeg van het (duidelijk) vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Turnhout van 12 mei 2014, dat in graad van hoger beroep het principiële oordeel van het Vredegerecht van Geel in het vonnis van 5 november 2013 bevestigde, bezwaarlijk stellen dat deze vonnissen *“in deze dan ook niet relevant zijn”*, en overwegen dat *“er geen rekening wordt gehouden met de bestaande vergunde situatie”*, dat *“er valt te verwachten dat het dichtmaken van deze beglazing voor de linker burens een nadeel zal betekenen door het verminderen van de lichtinval op hun overdekt terras”*, dat *“de aanpalende constructie toch een totaal andere beleving van het terras betekent waar het hoe dan ook donkerder zal zijn door meer schaduwwerking”*, en dat *“niet alleen de lichtinval drastisch afneemt, maar alle zichten aan de zijde van de gemeenschappelijke perceelsgrenzen worden weggenomen”*.

Gelet op voormelde vaststelling betrof de bestaande toestand (in de zin van 4.3.1, §2, 2° VCRO), waarmee volgens verwerende partij (overeenkomstig rechtspraak van de Raad) rekening dient te worden gehouden, derhalve feitelijk een gedicht raam dat gelijkstaat aan een muur. De *“uitspraak met betrekking tot een burgerrechtelijke aangelegenheid”* was in casu dan ook wel degelijk relevant in het kader van de plicht van verwerende partij *“om in dit dossier een eigen beoordeling m.b.t. stedenbouwkundige aspecten te vormen”*. Overigens blijkt dat verwerende partij dit standpunt eerder onderschreef, in het kader van haar beoordeling van een aanvraag waarbij (volgens de bestreden beslissing) *“onder meer dezelfde uitbreiding met een derde bouwlaag werd gevraagd”, “zodat huidige aanvraag overeenstemt met het gevraagde dat voorwerp was van de door de deputatie op 24 mei 2012 geweigerde aanvraag”*. In deze weigeringsbeslissing overwoog zij immers dat *“de discussie tussen de aanpalenden over het al dan niet schenden van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende lichten en zichten een burgerrechtelijke aangelegenheid is die bij een burgerlijke rechtbank behandeld dient te worden”, dat “er bij de huidige beoordeling van deze aanvraag enkel rekening kan gehouden worden met de stedenbouwkundige aspecten”, dat “het echter niet van een goede plaatselijke ordening getuigt een scheimuur te voorzien vlak voor een bestaande en bovendien vergunde beglazing”, zodat “er eerst dient gekomen te worden tot een oplossing voor dit dispuut” en “om deze reden er momenteel geen vergunning kan verleend worden voor deze aanvraag”*. Indien er vervolgens in het kader van een nieuwe aanvraag duidelijkheid bestaat omtrent *‘dit dispuut’* (ingevolge een vonnis van de burgerlijke rechtbank in graad van hoger beroep in een procedure tussen de aanpalenden), op basis waarvan blijkt dat de betreffende beglazing moet worden gedicht (alsof er een muur zou staan), getuigt het van kennelijke onzorgvuldigheid om hiervan abstractie te maken.

7.3.

Hoewel verwerende partij terecht stelt dat zij een aanvraag in eerste instantie dient te beoordelen overeenkomstig de artikelen 4.3.1. e.v. VCRO, en dat zij bij haar beoordeling geen burgerrechtelijke discussie kan beslechten tussen verzoekende partijen en tussenkomende partijen inzake lichten en zichten, kon zij (in het kader van haar beoordeling van de aanvraag) wel degelijk vaststellen dat tussenkomende partijen zich niet langer kunnen beroepen op de drastische afname van de lichtinval in hun veranda en de wegname van hun zichten aan de zijde van de gemeenschappelijke perceelgrens met het pand van verzoekende partijen. Uit het administratief dossier bleek immers dat er tussen deze partijen op basis van het gezag van gewijsde van het (definitief) vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Turnhout van 12 mei 2014 geen discussie meer bestaat (dan wel kan bestaan) omtrent de betreffende lichten en zichten vanuit de betreffende beglazing ter hoogte van de perceelgrens.

8.

Gelet op voormelde uiteenzetting, oordeelt de Raad dat verwerende partij onzorgvuldig handelde door in het kader van haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met in de omgeving bestaande toestand abstractie te maken van het vonnis van de burgerlijke rechtbank waarin de discussie tussen de aanpalenden inzake lichten en zichten via ramen ter hoogte van de perceelgrens definitief wordt beslecht, temeer zij tegelijkertijd oordeelt dat de aanvraag wat betreft het aantal bouwlagen principieel conform is met de gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van het geldende GRUP.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Marcel HOGEWONING en mevrouw Ingrid VOETS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 19 juni 2014, waarbij aan verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning op een perceel gelegen te 2460 Kasterlee, Melkstraat 40 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie G, nummer 498N.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkommende partijen, en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 januari 2017 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE