

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0350 van 25 juni 2013
in de zaak 1112/0793/A/4/0712

In zake: de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Liesbet LINTHOUT
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Karel MESSENS
kantoor houdende te 9500 Geraardsbergen, Pachtersstraat 136
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 juli 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 16 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde van 9 januari 2012 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de regularisatie van het plaatsen van een balustrade voor de afbakening van een terras en het plaatsen van houten vloertegels.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De behandeling van de vordering tot vernietiging die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 22 februari 2013 toegewezen aan de vierde kamer.

Met een beschikking van 17 september 2012 heeft de voorzitter van de tweede kamer de verzoekende partij op haar verzoek vrijgesteld van betaling van rolrecht.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 maart 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Wannes THYSSEN die loco advocaat Liesbet LINTHOUT verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Karel MESSENS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en 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

Mevrouw [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 29 augustus 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 8 november 2012 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.

IV. FEITEN

Op 19 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het plaatsen van een balustrade voor afbakening van een terras + plaatsen van houten vloertegels”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 november 2011 tot en met 8 december 2011, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in. Ze voert onder meer aan:

“ ...

Aangezien onze privacy zodanig geschonden wordt, er is inkijk in onze keuken, badkamer en slaapkamer, teken ik bezwaar aan tegen de aanvraag tot regularisatie.

Bijgevoegde foto's tonen hoe vervelend dit probleem voor ons is

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde verleent op 9 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op het ingediende bouwplan waaruit men kan aflezen dat tussen de eigendom van de bouwheer en de klager een zijscherm wordt geplaatst bestaande uit plexi niet doorzichtig wel licht doorlatend.

Overwegende dat door de plaatsing van een dergelijk scherm de inkijk in keuken en badkamer van de aanpalende eigenaar komt te vervallen.

...

Bijzondere voorwaarden:

De werken uit te voeren volgens het plan geïllustreerd als bijlage aan deze beslissing.

De voorziene zijdelingse schermen dienen geplaatst over een diepte van 3,50m en dienen een hoogte te hebben van 2m.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 14 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 april 2012 om dit beroep onvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

B. Plantechische opmerkingen

Het ingediend plan is zeer summier en onvolledig.

Het plan bevat geen afmetingen van het perceel en laat niet toe om vast te stellen op welke hoogte/verdieping het terras zich bevindt, op welke afstand van de voorgevellijn, hoe en vanuit welke ruimte de toegang tot het terras geschiedt, hoe het terras zich bevindt t.o.v. de aanpalende eigendommen,

De toestand dient quasi volledig ingeschat te worden op basis van de foto's (zowel van de aanvrager als van appellant) die zich in het dossier bevinden.

De Raad van State heeft reeds meermaals beslist dat, indien de onvolledigheid van de aanvraag de overheid verhindert haar taak naar behoren uit te voeren, dit leidt tot de

onwettigheid van de eventuele vergunning (R.v.St., Bultreys, nr. 31.288, 4 november 1988; R.v.St. Vermeiren e.a., nr. 72.643, 23 maart 1998; ...).

C. Toetsing aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek (B.W.)

Volgens appellant is de aanvraag vooreerst strijdig met artikel 662 B.W., dat als volgt luidt: "Geen nabuur mag in de gemene muur een holte maken of daartegen een werk aanbrengen of doen steunen, zonder de toestemming van de andere nabuur of, indien deze weigert, zonder door deskundigen de middelen te hebben doen bepalen die nodig zijn om te voorkomen dat door het nieuwe werk aan de rechten van de andere nabuur afbreuk wordt gedaan".

Of de aanvraag al dan niet strijdig is met dit artikel betreft eerder een burgerrechtelijke dan een stedenbouwkundige aangelegenheid, zuiver stedenbouwkundig gezien maakt het weinig verschil of de balustrade op de gemene muur staat of er net voor (dus bevestigd op het plat dak).

Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen uitsluitend onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter.

Vergunningen hebben een zakelijk karakter, zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (artikel 4.2.22, § 1 van de codex). Volgens artikel 678 B.W. 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.

Artikel 679 B.W. bepaalt dat men op datzelfde erf geen zijdelingse of schuine uitzichten mag hebben, tenzij er een afstand is van 0,60 m.

Artikel 680 B.W. bepaalt dat de afstanden waarvan sprake in bovenvermelde artikelen wordt gerekend van het buitenvlak van de muur waarin de opening gemaakt wordt, en, indien er balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken zijn, van hun buitenrand tot aan de scheidslijn van beide eigendommen.

De termen van artikel 678 B.W. zijn niet limitatief en dus niet enkel van toepassing op vensters of balkons, maar ook op o.a. de in terrasvorm gebouwde daken, zelfs wanneer zij niet vooruitspringen, indien van daar een erfdienstbaarheid van uitzicht op het erf van de nabuur kan uitgeoefend worden (Cass. 24 september 1959, R.W., 1960-61, 132; Pas., 1960, I, 109).

Het dakterras werd aangelegd tot tegen de beide zijperceelsgrenzen en is dus manifest strijdig met bovenvermeld artikel 678 B.W.

De bestaande 75 cm hoge balustrade heft deze strijdigheid niet op, evenmin als het plaatsen van een zichtscherp over een diepte van 3,50 m en tot op een hoogte van 2 m, zoals geëist door het college van burgemeester en schepenen, daar het scherm bovenop de balustrade geplaatst wordt welke bovenaan een open gedeelte van 15 cm hoog behoudt, en het terras een bouwdiepte van 5,65 m heeft en dus 2,15 m langer is dan het zichtscherp.

De vergunningverlenende overheid mag bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zuiver burgerrechtelijke aspecten niet als determinerende elementen in haar beslissing betrekken, maar dient bij de beoordeling wel rekening te houden met de bepalingen van het arrest nr. 23.931 van 20 december 1983 van de Raad van State inzake Gosseye – Rousseau. Deze stipuleren dat de wetgeving op stedenbouw aan de vergunningverlenende overheid de verplichting oplegt elke concrete bouwaanvraag te toetsen aan de goede plaatselijke ordening, en dat hieruit voortvloeit dat de bevoegde overheid ertoe gehouden is de vergunning te weigeren wanneer uit de gegevens blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk van aard is om overdreven hinder

voor de burens te veroorzaken, m.a.w. wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden.

De goede ruimtelijke ordening

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

De aanvraag heeft betrekking op een eenvoudige rijwoning die zich bevindt aan de rand van de dorpskern van de deelgemeente Bevere.

De woning maakt deel uit van een aaneengesloten bebouwing van een 10-tal dergelijke woningen, de omgeving rond deze bebouwing bestaat vooral uit woningen van het open en halfopen type.

De woning heeft een hoofdbouw van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog, met daarachter een gelijkvloerse uitbouw van 4,25 m breed (= ganse perceels-breedte) en 5,65 m diep met plat dak. De links en rechts aanpalende woningen hebben ongeveer hetzelfde profiel. Het plat dak werd volledig als dakterras ingericht, het betreft dus een zeer grootschalig dakterras in vergelijking met de schaal van de eigen woning en de omliggende woningen. Het terras fungeert als een echte uitkijkpost naar de onmiddellijk zijdelings aanpalende woningen en de achterliggende residentiële buurt, het terras bevindt zich immers op zeer korte afstand van de achterste perceelsgrens, die aan de Kortrijkse Heerweg paalt.

Van op het terras kan een zeer hinderlijk zicht worden genomen naar de ramen in de achtergevel van de beide aanpalende woningen, naar (en door) lichtkoepels in de aanpalende platte daken en naar het terras in de tuinzone bij het links aanpalende perceel, dat begint op dezelfde bouwlijn als waar hier het hoger gelegen dakterras eindigt. Het argument van appellant dat hij en zijn gezin zich constant bespied voelen op hun terras kan aanvaard worden en wordt zeker niet teniet gedaan door de opgelegde zichtschermen, die zelfs niet de ganse zijdelingse perceelsgrens beslaan. Om dit hinderlijke zicht op het terras van de aanpalende teniet te doen dient ofwel het terras met minimum 2 m ingekort te worden, ofwel volledig (dus ook achteraan) met voldoende hoge zichtschermen omgeven te worden.

Gelet op de oriëntatie – het dakterras bevindt zich ten noordoosten van de achterbouw van appellant – kan wel het argument van appellant niet bijgetreden worden dat de balustrade/zichtscherm (zon)licht zal ontnemen op de lichtkoepel van zijn achterbouw.

De woning is gelegen in een residentiële buurt aan de rand van de dorpskern van Bevere, alwaar de omgeving bestaat uit eengezinswoningen van zowel het open, halfopen als gesloten type. De aanleg van dakterrassen is hier niet gebruikelijk (nergens zijn er zichtbaar) en evenmin noodzakelijk om de woonkwaliteit te verbeteren, daar quasi bij elk perceel (en zo ook bij onderhavig perceel) de voornaamste leefruimtes zich op het gelijkvloers bevinden, waardoor ook de terrassen in de tuinzone aangelegd worden.

Het dakterras zoals thans aangelegd (met 75 cm hoge balustrade, maar zonder zichtschermen) is zeer dominant aanwezig in het straatbeeld van de Kortrijkse Heerweg, en is er visueel hinderlijk, deze hinder zal nog aanzienlijk toenemen door ook nog eens zichtschermen te plaatsen.

Vermits, zoals hierboven uiteengezet, het dakterras zowel visueel hinderlijk is als duidelijk van die aard is dat het voor deze specifieke omgeving 'kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de burens te veroorzaken', dient de aanvraag te worden geweigerd, het opleggen van voorwaarden kan hier geen soelaas bieden.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van de derde-beroepinsteller voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 3 april 2012 beslist de verwerende partij op 16 mei 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens appellant is de aanvraag vooreerst strijdig met artikel 662 B.W., dat als volgt luidt: "Geen nabuur mag in de gemene muur een holte maken of daartegen een werk aanbrengen of doen steunen, zonder de toestemming van de andere nabuur of, indien deze weigert, zonder door deskundigen de middelen te hebben doen bepalen die nodig zijn om te voorkomen dat door het nieuwe werk aan de rechten van de andere nabuur afbreuk wordt gedaan".

Of de aanvraag al dan niet strijdig is met dit artikel betreft een burgerrechtelijke dan een stedenbouwkundige aangelegenheid, zuiver stedenbouwkundig gezien maakt het weinig verschil of de balustrade op de gemene muur staat of er net voor (dus bevestigd op het plat dak).

Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen uitsluitend onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter.

Vergunningen hebben een zakelijk karakter, zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (artikel 4.2.22, § 1 van de codex).

De door de gemeente opgelegde voorwaarden maken dat het gevraagde in overeenstemming is met de bepalingen betreffende de lichten en zichten.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

De aanvraag heeft betrekking op een eenvoudige rijwoning die zich bevindt aan de rand van de dorpskern van de deelgemeente Bevere.

De woning maakt deel uit van een aaneengesloten bebouwing van een 10-tal dergelijke woningen, de omgeving rond deze bebouwing bestaat vooral uit woningen van het open en halfopen type.

De woning heeft een hoofdbouw van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog, met daarachter een gelijkvloerse uitbouw van 4,25 m breed (= ganse perceelsbreedte) en 5,65 m diep met plat dak. De links en rechts aanpalende woningen hebben ongeveer hetzelfde profiel.

Het plat dak werd volledig als dakterras ingericht, wat de woonkwaliteit ten goede komt zonder te resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt.

Gelet op de oriëntatie – het dakterras bevindt zich ten noordoosten van de achterbouw van appellant – kan het argument van appellant niet bijgetreden worden dat de balustrade/zichtscherm (zon)licht zal ontnemen op de lichtkoepel van zijn achterbouw.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van de derde-beroepinsteller niet voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden van het bestreden besluit :

- *De werken uit te voeren volgens het ingediend plan.*
- *De voorziene zijdelingse schermen dienen geplaatst over een diepte van 3,50 m en dienen een hoogte te hebben van 2 m.*
- *...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 4 juni 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 18 juli 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet haar belang uiteen als volgt:

*“ ...
Verzoekende partij is de eigenaar en bewoner van de woning palend aan de linkerkant van het betrokken perceel, voorwerp van de bestreden beslissing.*

*...
De bestreden beslissing betreft de regularisatie van een dakterras:*

*...
Vooreerst dient te worden vastgesteld dat het vergunde dakterras nefast is voor het woonklimaat van verzoekende partij en zijn gezin.*

- *Zicht vanuit de keuken van verzoekende partij:*

Het scherm neemt een aanzienlijk deel van het daglicht weg dat via de koepel in het plat dak zorgt voor daglicht in de keuken van verzoekende partij.

De stedenbouwkundige vergunning voorziet in de plaatsing van een plexischerm van 2 meter hoog over een diepte van 3,5 meter.

*...
Bovendien is de balustrade een visueel storend element. Vanuit de keuken van verzoekende partij zal door de koepel worden gekeken op een scherm, wat niet enkel de lichtinval ernstig zal reduceren doch tevens zal zorgen voor een visuele hinder. Bovendien zal door het gebruik van het terras het gebruiksgenot van de keuken verminderen (lawaaihinder, schaduw, ...).*

- *Zicht van uit de badkamer van verzoekende partij:*

Meer nog, zelfs inkijk in de badkamer is niet volledig uitgesloten:

...

- *Zicht van uit de slaapkamer van verzoekende partij:*

Ook vanuit de slaapkamer/bureau van verzoekende partij zal het zicht langs de rechterzijde worden gedomineerd door het dakterras met scherm. Door de plaatsing van het plexischerm zal een tunnelzicht worden gecreëerd. Het scherm komt, op de rechterscheidingsmuur, gemeten van op het plat dak van verzoekende partij – dat lager ligt dan het dakterras, tot op een hoogte van 2,30 meter en dit over een diepte van 3,50 meter. Aangezien het plat dak van verzoekende partij langs de linkerzijde begrensd wordt door een schuin dak, ontstaat een tunnel van slechts 2 meter breed.

...

Bovendien zal kunnen worden vastgesteld dat het scherm (te plaatsen in het kader van de opgelegde voorwaarden) niet zal verhinderen dat van op de laatste helft van het terras (het terras is ongeveer 6 meter diep) nog steeds kan worden ingekeken in de slaapkamer van verzoekende partij.

- *Zicht van het terras van verzoekende partij:*

Ook op het terras van verzoekende partij is er sprake van rechtstreeks inkijk. Meer nog, een normaal gebruik van terras van verzoekende partij wordt ingevolge het dakterras onmogelijk gemaakt. Er wordt constant de indruk gewekt dat men wordt bespied.

...

Conclusie:

Het woonklimaat en de privacy van verzoekende partij en zijn gezin wordt op ernstige wijze aangetast. Een dergelijk dakterras zal fungeren als uitkijkpost over de aanpalende woningen en tuinen en/of koeren en is niet gebruikelijk in de omgeving.

Nu werd aangetoond dat verzoekende partij op alle mogelijke plaatsen in zijn woning, alle garanties op privacy verliest, beschikt deze over het vereiste belang om onderhavige procedure bij Uw Raad aanhangig te maken.

...”

De tussenkomende partij repliceert:

“...

De Heer █████ zet in zijn verzoekschrift uiteen dat het dakterras nefast is voor zijn woonklimaat.

Vooreerst dient nogmaals te worden benadrukt dat het in casu niet gaat om de regularisatie van een dakterras doch wel om het “plaatsen van een balustrade voor afbakening van een terras + plaatsen houten vloertegels”.

De opmerkingen welke inherent zijn aan het gegeven dat er een dakterras is kunnen in ieder geval niet worden weerhouden. Verzoekster beschikt al vele jaren over een dakterras, net zoals de heer █████ zelf.

In casu kan het enkel en alleen gaan over het afbakenen van dit reeds bestaande dakterras.

Voor wat betreft het licht van de heer ■■■■

De heer ■■■■ stelt vooreerst dat het voorziene plexischerm een aanzienlijk deel van het daglicht wegneemt dat via de koepel in het plat dak zorgt voor daglicht in de keuken van de heer ■■■■.

Nu kan dit geen bezwaar zijn nu verzoekster voornemens is dit plexischerm te laten uitvoeren in plexischerm dat niet doorkijkend is maar wel lichtdoorlatend.

De heer ■■■■ zal dus geen hinder ondervinden. Het daglicht zal nog steeds in zijn koepel vallen.

Concluante verwijst wel naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar waar deze stelt: "Gelet op de oriëntatie – het dakterras bevindt zich ten noordoosten van de achterbouw van appellant – kan wel het argument van appellant niet bijgetreden worden dat de balustrade/zichtscherm (zon)licht zal ontnemen op de lichtkoepel van zijn achterbouw."

Voor wat betreft het zobeweerd storend visueel element

Vooreerst zal de Raad kunnen vaststellen dat de afbakening van het terras professioneel werd uitgevoerd met degelijke materialen in de stijl van de woning van verzoekster.

Het gaat om een zeer beperkte kleine balustrade. Zoals hierboven reeds gesteld zal het plexischerm (voorwaarde van de vergunning) worden uitgevoerd in melkglas (plexischerm) zodat er geen visuele hinder is en ook geen lichtinval zal worden weggenomen.

Concluante begrijpt niet dat de heer ■■■■ stelt dat het gebruik van het dakterras zal zorgen voor lawaaihinder. Hierboven werd reeds uitvoerig uitgelegd dat het in casu niet gaat om de aanleg van een dakterras (dat is er al jaren) doch wel over de afbakening ervan.

De afbakening zal net zorgen dat er geen spelende kinderen over de terrassen van concluante en de heer ■■■■ zullen lopen. De heer ■■■■ zal net minder geluidshinder hebben.

Bovendien is de heel situatie thans ook stukken veiliger.

De zobeweerde inkijk

De Heer ■■■■ beklagt zich over de mogelijke inkijk.

Dit is flagrant onjuist. Of er nu een balustrade is of niet, het dakterras is en blijft in gebruik. De mogelijke inkijk die er zou zijn is er dus altijd, met of zonder balustrade.

Alleen zal die inkijk nu net verminderen door het plaatsen van een balustrade! Overigens zal ook het scherm in plexiglas (ondoorzichtbaar) net verhinderen dat er inkijk is.

De situatie zal voor de heer ■■■■ juist verbeteren in plaats van verslechteren zodat de vraag zich opdringt wat het belang van de heer ■■■■ is in onderhavige procedure.

Tenslotte wenst concludante nogmaals te stellen dat zij het aanbod heeft gelanceerd om de koepel van de heer [REDACTED] op eigen kosten te vervangen door een koepel in melkglas.

De hele situatie moet echter ook eens in grote perspectief worden bekeken. De Heer [REDACTED] dient ook te beseffen dat hij niet in een alleenstaande villa op het platteland woont. Zowel het huis als dat van concludante is een rijwoning. Indien de heer [REDACTED] van nergens inkijk wenst dient de heer [REDACTED] een woning te zoeken waar er geen huizen in de buurt zijn.

Ook concludante heeft in haar koepel inzicht vanop het dakterras van de heer [REDACTED]. Concludante kan en wil hier ook niet tegen protesteren. Of zal de heer [REDACTED] straks beweren dat de dakterrassen niet meer mogen gebruikt worden?

Het zal de verzoeker tot nietigverklaring, de heer [REDACTED], toch wel duidelijk zijn dat de waarde van zijn woning hier nadelige gevolgen zal door kennen...

Geheel ter informatie geeft concludante overigens nog mee dat de heer [REDACTED] zelf recent zijn koepel heeft vergroot. Als er al inkijk zou kunnen zijn ligt verzoeker tot vernietiging zelf mee aan de basis ervan.

Het zobeweerd tunnelzicht

Het bovenstaande is ook van toepassing op de bemerking van het "tunnelzicht". De heer [REDACTED] vergeet blijkbaar maar al te gemakkelijk dat de helft van zijn eigen dakterras is ingenomen door een schuin dak, eigendom van de heer [REDACTED].

Als inderdaad een tunnelzicht zou ontstaan kan dit enkel en alleen aan verzoeker tot vernietiging zelf gelegen zijn.

Doch dat een kleine balustrade zoals deze er is tot tunnelzicht zou leiden is onjuist.

Het terras van de heer [REDACTED]

De Heer [REDACTED] beklaagt er zich over dat door het dakterras van concludante zijn eigen, achterliggend, terras "onbruikbaar" zou worden.

Dit is flauwekul nu het dakterras er al is. De balustrade, voorwerp van de vergunning, verhindert net de inkijk op zijn eigen terras.

Doch er is meer. De Heer [REDACTED] schrikt er blijkbaar niet voor terug om de Raad te misleiden.

In al die jaren dat verzoekster ter plaatse woont heeft de heer [REDACTED] nog niet één maal dit terras gebruikt.

Op dit "terras" staan de vuilbakken. Enkel voor de foto heeft verzoeker tot nietigverklaring een tafel en twee stoelen geplaatst... (stuk nr. 7)

*Dit schets de houding van de heer [REDACTED].
..."*

De verzoekende partij dupliceert:

“
...

Wel dient nogmaals beklemtoond dat het hier effectief gaat over de regularisatie van het dakterras en niet enkel de afbakening ervan, zoals door tussenkomende partij wordt voorgehouden.

Het lijkt aangewezen kort in te gaan op de essentie van een ‘dakterras’, aangezien tussenkomende partij dit uit het oog blijkt te verliezen.

Zo wordt immers gesteld dat zowel verzoekende partij, als de woning links van tussenkomende partij over een dakterras zouden beschikken. Niets is minder waar. Deze woningen beschikken evenwel over een plat dak, hetgeen fundamenteel verschilt van een dakterras. Zo is een plat dak in principe niet toegankelijk via een toegangsdeur of schuifraam, maar enkel via van een ladder.

De woning van verzoekende partij beschikt evenwel niet over dergelijke toegangsdeur of schuifraam. Verzoekende partij kan enkel via een ladder van op de binnenkoer het plat dak bereiken om bijvoorbeeld de roofing te vegen of de lichtkoepel schoon te maken.

...

Ook uit de gebruikte materialen kan ten overvloede worden afgeleid dat het hier ‘slechts’ over een plat dak gaat. Het plat dak is niet uitgerust om het als terras te gebruiken. Het is evident dat de roofing niet bedoeld is om frequent te belopen, enkel indien noodzakelijk. Het gebruik als dakterras is bijgevolg uitgesloten.

Ook de woning links van tussenkomende partij beschikt slechts over een plat dak, niet over een dakterras. De woning beschikt immers aan de achterzijde slechts over twee ramen die op geen enkele manier uitgeven op het plat dak. Het plat dak is aldus niet bereikbaar langs de woning zelf.

De eigenaar van deze woning bevestigt trouwens uitdrukkelijk dat de woning niet over een dakterras beschikt (stuk 7).

...

Gelet op het voorgaande mag het dan ook duidelijk zijn dat geen van beide woningen over een dakterras beschikt, slechts over een plat dak.

Het komt er in feite op neer dat het dakterras ongeveer twee jaar geleden werd aangelegd door tussenkomende partij, zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning. Hiervan werd trouwens proces-verbaal opgesteld. Nadien werd het betrokken dakterras afgebakend met een balustrade. De bewering dat het dakterras er al vele jaren zou zijn, klopt alleszins niet. Het betrokken dakterras werd immers pas in 2010 aangelegd, hetgeen overduidelijk blijkt uit onderstaand fotomateriaal. In mei 2009, datum waarop onderstaande foto werd genomen, was er van een dakterras immers nog geen sprake.

...

Tussenkomende partij tracht voorts onterecht voor te houden dat het hier louter zou gaan om de regularisatieaanvraag voor de afbakening van het betreffende dakterras en het plaatsen van houten vloertegels, en niet de aanleg van het dakterras in zijn geheel.

Nochtans zijn de voorliggende vergunningsbeslissingen klaar en duidelijk.

De vergunningsbeslissing van de stad Oudenaarde van 9 januari 2012 omschrijft het voorwerp van de aanvraag als volgt (stuk 4):

...

Ook de deputatie van Oost-Vlaanderen stelt in haar vergunningsbeslissing van 16 mei 2012 dat ...

Uit navraag bij de dienst stedenbouw van de stad Oudenaarde blijkt er trouwens geen afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning voorhanden te zijn voor de aanleg van een dakterras (stuk 8).

Indien de mening van tussenkomende partij zou worden gevolgd, dat het hier niet over de aanleg van het dakterras gaat in se, dient te worden aangenomen dat de aanwezige constructie nog steeds niet vergund is, wat uiteraard niet overeenstemt met de bedoeling van tussenkomende partij. De aanleg van een dakterras is overeenkomstig artikel 4.2.1, 1° VCRO immers vergunningsplichtig, reden waarom door tussenkomende partij een regularisatievergunning werd aangevraagd...

Feit is dat men aan de hand van de gebruikte bewoordingen in de aanvraag "het plaatsen van een balustrade voor afbakening van een terras + plaatsen houten vloertegels", de indruk tracht te wekken dat het niet over de aanleg van een dakterras in totaliteit zou gaan. Het voorgaande houdt nochtans alle elementen in die wijzen op de aanleg van een dakterras. Verzoekende partij stelt zich dan ook de vraag wat er dient te worden verstaan onder "de aanleg van een dakterras" als de voorgaande elementen er niet in begrepen zouden zijn...

Tussenkomende partij kan de onwettigheden ten aanzien van het dakterras zelf bijgevolg niet zonder meer afwimpelen als zijnde 'niet aan de orde'.

Uit de voorgaande elementen blijkt dat voorliggende regularisatieaanvraag dus wel degelijk het volledige dakterras betreft, met inbegrip van (evenwel niet uitsluitend) de afbakening.

Verzoekende partij wordt voorts met enige verwondering bestempeld als zijnde 'destructief'. Het is nochtans verzoekende partij die meermaals, zowel mondeling als schriftelijk, aan tussenkomende partij te kennen gaf enorme hinder te ondervinden van het betreffende dakterras. Nu tussenkomende partij hiermee geen enkel punt rekening bleek te houden, zag verzoekende partij zich evenwel genoodzaakt verdere stappen te ondernemen.

Tot slot neemt verzoekende partij ervan kennis dat door tussenkomende partij wordt aangehaald dat aan de straatkant een afsluiting met bloembakken werden geplaatst hetgeen zou leiden tot gedeeltelijk zichtverlies in diens hoofde. Verzoekende partij is evenwel van mening dat hierop niet moet worden gerepliceerd, nu het voormelde op geen enkel punt het voorwerp van huidige discussie vormt: het dakterras van tussenkomende partij. Verzoekende partij wenst voor de volledigheid nog mee te geven dat:

- de betrokken afsluiting reeds 30 jaar aanwezig is;*
- voorafgaandelijk toestemming werd gevraagd aan de burens langs beiden kanten om bloembakken op de betrokken afsluiting te plaatsen;*
- tussenkomende partij zelf ook een vergelijkbare afsluiting met bloembakken voor diens woning heeft geplaatst*
- tussenkomende partij hier in feite geen enkel nadeel van ondervindt, nu zij de woning reeds een aantal jaren niet meer betreft.*

*Voormelde kritiek is dus enerzijds niet aan de orde binnen het huidige forum en is anderzijds geheel onterecht.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het aangevraagde betrekking heeft op de regularisatie van de "aanleg van een dakterras". De tussenkomende partij toont overigens niet aan dat het dakterras reeds eerder was vergund. Het gegeven dat de tussenkomende partij haar aanvraag heeft omschreven als "de plaatsing van houten vloertegels en de plaatsing van een balustrade" doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de aanvraag in werkelijkheid het inrichten van het dak als terras betreft. Hoewel het in de eerste plaats aan de aanvrager toekomt om het voorwerp van de aanvraag te omschrijven, komt het aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toe het werkelijk voorwerp ervan te bepalen en aan de hand van dit werkelijk voorwerp de aanvraag te beoordelen. Zoals reeds vastgesteld heeft de verwerende partij de aanvraag beoordeeld als betrekking hebbende op de inrichting van het plat dak als dakterras. De tussenkomende partij toont niet aan dat de verwerende partij dienaangaande foutief heeft geoordeeld.

3.

Het wordt niet betwist dat de woning van de verzoekende partij onmiddellijk paalt aan het bouwperceel.

De verzoekende partij stelt dat zij zichthinder zal ondervinden door de bestreden beslissing, afname van daglicht en hinder door inkijk. Het vierde middel van de verzoekende partij betreft overigens deze nadelen. De verzoekende partij toont daarmee voldoende aan dat zij een belang heeft bij het aanvechten van de bestreden beslissing.

4.

De exceptie van de tussenkomende partij kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Vierde middel

Standpunt van de partijen

In een vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, § 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De hamvraag die zich in dit dossier stelt is of de deputatie zich bij de beoordeling van het vergunningsdossier heeft laten leiden door correcte gegevens en deze op een juiste manier heeft beoordeeld. Dit is naar het oordeel van verzoekende partij niet het geval.

De aanvraag werd in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening geacht op grond van de volgende motivering (stuk 1):

...

Uit het voorgaande blijkt dat de deputatie zich bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bijzonder sterk op de oppervlakte heeft gehouden. Er is geen sprake van een allesomvattende beoordeling van de goede plaatselijke aanleg, in het licht van artikel 4.3.1, § 2 VCRO:

...

De vergunningverlenende overheid dient de voorgaande aspecten, voor zover relevant, mee te nemen in diens beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

In casu werd, zoals reeds hierboven aangehaald, in het beroepschrift van verzoekende partij nochtans opgeworpen dat de uitvoering van de bestreden beslissing onder meer een visueel storend element zou betekenen, voor deze, dat tevens diens privacy manifest schendt (stuk 5):

...

Het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten, ontslaat de vergunningsverlenende overheid niet deze vaststellingen in overweging te nemen bij de beoordeling van de aanvraag, inzonderheid wat de toets aan de goede ruimtelijke ordening betreft.

Vooreerst dient te worden vastgesteld dat het vergunde dakterras nefast is voor het woonklimaat van cliënt en zijn gezin. Het scherm neemt een aanzienlijk deel van het zonlicht weg dat via de koepel in het plat dak zorgt voor daglicht in de keuken van cliënten. De stedenbouwkundige vergunning voorziet in de plaatsing van een plexischerm van twee meter hoog over een diepte van 3,5 meter.

...

Bovendien is de balustrade een visueel storend element. Vanuit de keuken van cliënt zal door de koepel worden gekeken op een scherm, wat niet enkel de lichtinval ernstig zal reduceren doch tevens zal zorgen voor een visuele hinder alsook zal het gebruik van het terras het gebruiksgenot van de keuken verminderen (lawaaihinder, schaduw,).

...

Ook vanuit de slaapkamer/bureau van cliënt zal het zicht langs de rechterzijde worden gedomineerd door het dakterras met scherm. Door de plaatsing van het scherm zal een tunnelzicht worden gecreëerd. Het scherm komt, op de rechterscheidingsmuur, gemeten vanop het plat dak van cliënt – dat lager ligt dan het dakterras, tot op een hoogte van 2m30 en dit over een diepte van 3,50 meter. Aangezien het plat dak van cliënt langs de linkerzijde begrensd wordt door een schuin dak, ontstaat een tunnel van slechts 2 meter breed.

...

Bovendien zal uw Deputatie dienen vast te stellen dat het scherm niet zal verhinderen dat vanop de laatste helft van het terras (het terras is ongeveer 6 meter diep) nog steeds kan worden ingekeken in de slaapkamer van cliënt.

Ook op het terras van cliënt is er sprake van rechtstreeks inkijk. Meer nog, een normaal gebruik van terras van cliënt wordt ingevolge het dakterras onmogelijk gemaakt. Er wordt constant de indruk gewekt dat men wordt bespied. (...)”

Deze vaststelling werd overigens bevestigd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (stuk 6):

...

Aan de vergunningverlenende overheid werd op die manier duidelijk aangegeven dat hieromtrent wel degelijk een knelpunt aanwezig was. Verzoekende partij mocht er dan ook redelijkerwijze van uitgaan dat de deputatie dit aspect aan een grondige beoordeling zou onderwerpen. Echter, niets is minder waar.

Zoals reeds gezegd, ging de deputatie op geen enkele van deze genoemde knelpunten in. De bestreden beslissing werd afgeleverd. Deze vergunningsbeslissing dient te worden beschouwd als onzorgvuldig, te meer nu verzoekende partij klaar en duidelijk aangaf dat dit voor hen enorme gevolgen zou hebben, onder meer: visuele hinder, schending van diens privacy, verminderd gebruiksgenot van diens keuken, ...

Nu de deputatie dit alles gewoonweg links heeft laten liggen bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg, dient te worden vastgesteld dat deze beoordeling niet correct en volledig is gebeurd. Artikel 4.3.1, § 2 VCRO is nochtans duidelijk: visueel-vormelijke elementen dienen mee te worden beoordeeld.

Te meer nu de implicaties naar verzoekende partij op dit vlak bijzonder groot zijn, is dit onaanvaardbaar. Van een zorgvuldige overheid mag en kan worden verwacht dat zij zich bekommert over de bekommernissen van de aanpalende eigenaars, te meer indien deze zich expliciet kenbaar maken als potentieel benadeelden. Dit is nochtans hier niet het geval.

Tevergeefs verschuilt de deputatie zich achter de voorwaarden die werden opgelegd (het oprichten van een balustrade, 2 m hoog en 3,5 m diep). De deputatie geeft onterecht aan dat het gevraagde hierdoor in overeenstemming is met de afstandsbepalingen uit artikel 678 B.W. Verzoekende partij heeft zeer duidelijk aangegeven dat ook de te plaatsen balustrade een visueel storend element is (stuk 5):

...

Aangezien de deputatie hier zomaar aan voorbij gaat, en zich in feite louter aansluit bij de opgelegde voorwaarden door de stad Oudenaarde, kan in casu geen sprake zijn van een zorgvuldige en correcte vergunningverlening.

De deputatie heeft op die manier artikel 4.3.1, § 2 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel manifest geschonden.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Uit het onder het derde middel geciteerde onderzoek van de deputatie naar de eventuele hinder van de aanvraag voor de aanpalenden, dient te worden afgeleid dat de visuele hinder wel degelijk werd onderzocht. Ook de motivering van de deputatie om te besluiten dat de hinder binnen het aanvaardbare blijft is afdoende.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Omtrent het woonklimaat heeft verzoekster bovenstaand reeds een uiteenzetting gegeven dewelke aantoont dat er geen ongunstige invloeden zijn op het woonklimaat van de heer [REDACTED].

Wat betreft de omgeving blijkt uit de foto's welke worden gevoegd bij onderhavig dossier dat de balustrade in overeenstemming is met de omgeving en dus niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Stuk nr. 1: hieruit blijkt dat het terras in het niets verzinkt ten opzichte van de eigen achterbouw van de heer [REDACTED].

Stuk nr. 4 betreffen foto's van de naastliggende burens welke aantonen dat er wel degelijk in de directe omgeving meerdere panden zijn met achterbouw welke veel groter is qua omvang dan de balustrade van verzoekster.

Stuk nr. 6 betreffen foto's van de weide omgeving van het perceel waarop telkens goed de achterbouw/terrassen te zien is.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§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, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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 wel 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.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het voor de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

Het aangevraagde omvat de inrichting van het plat dak als terras door middel van het plaatsen van houten vloertegels en een balustrade.

Uit het bezwaarschrift, zoals aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verzoekende partij de schending van de privacy heeft aangevoerd omwille van inkijk in haar keuken, badkamer en slaapkamer. In haar administratief beroepsschrift heeft de verzoekende partij de bedoelde inkijk geïllustreerd aan de hand van foto's.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beaamt deze hinder in het verslag van 3 april 2012. In dit verslag wordt overwogen dat "het terras (...) als een echte uitkijkpost (fungeert)" naar het perceel van de verzoekende partij, dat er "een zeer hinderlijk zicht (kan) worden genomen naar de ramen in de achtergevel, naar (en door) lichtkoepels ... en naar het terras" van de verzoekende partij. Verder stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat deze hinder voor de verzoekende partij "zeker niet tenietgedaan wordt door de opgelegde zichtschermen die zelfs niet de ganse zijdelingse perceelsgrens beslaan".

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de bezwaren van de verzoekende partij derhalve gegrond bevonden en in een concrete motivering de redenen aangegeven waarom de aanvraag moet worden geweigerd.

In die omstandigheden diende de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger te beoordelen. Indien de verwerende partij ondanks het voorgaande het aangevraagde toch vergunt, dient de redengeving in het vergunningsbesluit des te meer concreet en precies te zijn. Het louter tegenspreken van het voorgaande volstaat niet.

4.

Uit de plannen en uit de door de verwerende partij opgelegde voorwaarden blijkt dat het aangevraagde terras een lengte heeft van 5,65 meter en de verwerende partij als voorwaarde oplegt dat de zichtschermen dienen geplaatst te worden over een diepte van 3,50m.

De relevante overwegingen in het bestreden besluit dat de hinder die veroorzaakt wordt door het aangevraagde zijn dat "de door de gemeente opgelegde voorwaarden maken dat het gevraagde in overeenstemming is met de bepalingen betreffende de lichten en de zichten", dat het dakterras niet resulteert "in een hinder die de maat van de normale burenhinder overstijgt", dat gelet op het feit dat het "dakterras (...) zich ten noordoosten van de achterbouw van appellant" bevindt, de balustrade en het zichtscherf geen "(zon)licht zal ontnemen op de lichtkoepel van zijn achterbouw".

Deze overwegingen kunnen niet een als afdoende precieze en concrete motivering beschouwd worden. Er blijkt niet uit dat de inkijk zoals aangevoerd door de verzoekende partij en beoordeeld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op een concrete wijze werd onderzocht. Het al dan niet in overeenstemming zijn van een aanvraag met de bepalingen uit het burgerlijk wetboek omtrent de lichten en zichten, doet geen afbreuk aan deze vaststelling. Het al dan niet voldaan zijn aan deze bepalingen ontslaat de verwerende partij immers niet van de verplichting om de hinder door het aangevraagde voor de omwonenden te beoordelen.

Het bestreden besluit bevat, gelezen in zijn geheel en in zijn afzonderlijke overwegingen, in de concrete omstandigheden van de zaak geen afdoende en zorgvuldige motivering inzake de verenigbaarheid van het vergunde met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 mei 2012, waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de regularisatie van het plaatsen van een balustrade voor de afbakening van een terras en het plaatsen van houten vloertegels op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED] .
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 25 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ