

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0249 van 1 april 2014
in de zaak 1213/0318/A/4/0299

In zake:

1. de heer **Yves THOMAS**
2. mevrouw **Rita VERSTRAETE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Isabelle VANDESCHOOR
kantoor houdende te 9000 Gent, Lange Kruisstraat 6F
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Sophie IDE

verwerende partij

Tussenkomende partij:

de nv **TWIN PROPERTIES**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bart BRONDERS
kantoor houdende te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 januari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 23 juli 2012 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het inrichten van een dakterras.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8670 Oostduinkerke, Albert I laan 112-114 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, nummer 0143A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Isabelle VANDESCHOOOR die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Sophie IDE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Pascale LOUAGE die loco advocaat Bart BRONDERS verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

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. TUSSENKOMST

De nv TWIN PROPERTIES verzoekt door neerlegging ter griffie op 27 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 7 mei 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De nv TWIN PROPERTIES is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang. Ze legt tevens een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 29 mei 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het inrichten van een dakterras”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 3 september 1991 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Bad-Oost-Blekker’. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde weigert op 23 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de afwijkingen

5 bouwlagen:

Bespreking: in de voorschriften van het BPA worden de volle bouwlagen gemeten tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst. Volgens de voorschriften zijn 4 bouwlagen mogelijk en een (kleinere) bouwlaag in het dak. De uitgevoerde meergezinswoning heeft een volle bouwlaag meer. Het aantal bouwlagen was een van de elementen voor de weigering door het College van Burgemeester en Schepenen op 21.03.2006. De weigering werd door de Bestendige Deputatie op 31.07.2006 niet gevolgd. De Bestendige Deputatie erkent dat de voorschriften van het BPA effectief slechts 3 bouwlagen voorzien met een vierde bouwlaag in het dak maar besluit toch vergunning te verlenen wegens:

- De onduidelijke omschrijving in de voorschriften;
- De precedenteren in de naastliggende gebouwen;
- De slaapkamers in de vijfde (?) bouwlaag hebben enkel bescheiden ramen;
- Het betreft het laatste perceel in een kleine zone van het BPA;

Omdat volgens de Bestendige Deputatie aan al deze bovenstaande voorwaarden werd voldaan, zou deze interpretatie geen precedent vormen voor andere gebouwen. Hier betreft het echter een nieuwe situatie die een precedentwaarde heeft voor de aanpalende bebouwing en waarbij de motivering van de “slechts bescheiden ramen in de bovenste verdieping” teniet wordt gedaan door bijkomende inkijk vanop het dak. Gelet dat de aanvraag een verdere afwijking betekent van een reeds uitzonderlijke situatie kan deze niet worden toegestaan.

Resultaat: de afwijking wordt niet toegestaan

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet dat de aanvraag het bouwen van een terras op het dak van een vergunde meergezinswoning betreft, dat dergelijke terrassen een louter woonfunctie hebben; dat de aanvraag dus in principe functioneel inpasbaar is in de omgeving;

Gelet dat de aanvraag geen bijkomende woondensiteit genereert; dat de impact op de mobiliteit dus beperkt blijft;

Gelet dat volgens de vergunning van meergezinswoning door de Bestendige Deputatie 31.07.2006) de afwijking van het aantal bouwlagen werd toegestaan omwille van de reeds aanwezige precedenteren in de omgeving en omdat deze afwijking geen verdere precedentwaarde kon betekenen; dat de huidige aanvraag wel degelijk een precedentwaarde voor de omliggende bebouwing heeft, en zelfs binnen het gebouw zelf daar dit aangevraagde terras slechts door één van de vier dakappartementen kan worden gebruikt, dat het dus niet ondenkbeeldig is dat ook de andere dakappartementen dergelijke constructie zullen aanvragen waardoor vier bijkomende trapconstructies, vier nieuwe toegangen tot het dak, vier terrassen afgezoomd met slechts bloembakken waardoor de mogelijkheid reëel is dat eigenlijk het ganse dakoppervlak zal worden gebruikt wat dus extra inkijk voor de aanpalende gebouwen vanop het dak door gebruikers van vier appartementen genereert, dat dit niet kan worden aanvaard; dat men de huidige aanvraag dus moet aftoetsen aan de oorspronkelijke voorschriften van het BPA;

Gelet dat de aanvraag één mede-eigenaar toegang verleent tot een gemeenschappelijk deel van het gebouw; dat de aanvraag dus de verhoudingen in de mede-eigendom wijzigt; dat er geen akkoord van de andere mede-eigenaars bij de aanvraag werd gevoegd; dat huidige aanvraag enkel de stedenbouwkundige aspecten behandelt en los staat van een bouwrecht; dat voor een eventuele uitvoering van de werken de aanvrager over een bouwrecht dient te beschikken;

Gelet op artikel 57 van het gemeentedecreet;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening;

Gelet op het gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij KB dd. 06.12.1976, volgens hetwelk het perceel gelegen is in woongebied;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde verkaveling;

(...)

Algemene conclusie:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag NIET in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 28 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 oktober 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 30 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 29 november 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA “Bad-Oost-Blekker” (MB 03.09.1991). De plaats van de aanvraag is gelegen binnen zone 7 van het BPA. Volgens de voorschriften van het BPA bedraagt het aantal bouwlagen aan de kant van de Albert I Laan maximum 4 bouwlagen, waarvan 1 in het dak verwerkt. Aan de kant van de Engelandstraat bedraagt het aantal bouwlagen maximum 3, waarvan 1 in het dak verwerkt.

In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het BPA inzake het aantal bouwlagen. Volgens de beslissing van het college van burgemeester en schepenen worden er 5 bouwlagen voorzien i.p.v. 4 bouwlagen, waarvan 1 in het dak. Een afwijking van het aantal bouwlagen kan niet worden toegestaan volgens artikel 4.4.1. van de Vlaamse

Codex Ruimtelijke Ordening.

Bij het vergunnen van de aanvraag tot het bouwen van het appartementsgebouw besliste de deputatie dat er geen sprake was van een afwijking van het aantal bouwlagen.

In het besluit van de deputatie werd m.b.t. het aantal bouwlagen het volgende aangehaald:

Het ontwerp voorziet effectief drie bouwlagen voorziet onder de kroonlijst, met een vierde laag in het dak. Deze omvat appartementen met een duplex-verdieping, waarin slaapkamers.

Dit is aanvaardbaar in deze specifieke situatie omdat:

- een bouwlaag kan geïnterpreteerd worden als een laag onder de kroonlijst, in het dak wordt dit dan vaak woonlaag genoemd, een bouwlaag in het dak is echter een onduidelijke omschrijving, een soort contradictie in terminis, en is dan ook voor interpretatie vatbaar;*
- deze oplossing, met een duplex in het dak, werd reeds aanvaard en vergund in de naastliggende appartementsgebouwen;*
- de slaapkamers in de vijfde woonlaag hebben enkel bescheiden dakramen;*
- het betreft het laatste perceel in een kleine zone van het bpa;*

Omdat aan al deze specifieke voorwaarden voldaan wordt, zal deze interpretatie geen precedent vormen voor andere gebouwen. Het betreft effectief een uitzonderlijke situatie.

Het ontwerp voldoet bijgevolg aan dit voorschrift, het ontwerp omvat vier bouwlagen, waarbij de vierde een duplex-verdieping omvat.

Het inrichten van het dakterras kan niet beschouwd worden als het creëren van een bijkomende bouwlaag. De aanvraag heeft bijgevolg geen afwijking van het aantal bouwlagen tot gevolg. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. De plaats van de aanvraag is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Gezien de aard van de werken dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat het voorzien van een dakterras een precedentwaarde heeft:

dat de huidige aanvraag wel degelijk een precedentwaarde voor de omliggende bebouwing heeft, en zelfs binnen het gebouw zelf daar dit aangevraagde terras slechts door één van de vier dakappartementen kan worden gebruikt, dat het dus niet ondenkbeeldig is dat ook de andere dakappartementen dergelijke constructie zullen aanvragen waardoor vier bijkomende trapconstructies, vier nieuwe toegangen tot het dak, vier terrassen afgezoomd met slechts bloembakken waardoor de mogelijkheid reëel

is dat eigenlijk het ganse dakoppervlak zal worden gebruikt wat dus extra inkijk voor de aanpalende gebouwen vanop het dak door gebruikers van vier appartementen genereert, dat dit niet kan worden aanvaard;

Bij het eventueel indienen van toekomstige aanvragen, zal elke aanvraag steeds opnieuw getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening. Het is niet omdat huidige aanvraag tot het inrichten van een dakterras als aanvaardbaar wordt beschouwd, dat dit steeds het geval zal zijn. De inplanting van het dakterras speelt hierbij een belangrijke rol. In huidige aanvraag wordt het dakterras vrij centraal op het dak ingeplant en wordt een ruime afstand t.o.v. de dakrand behouden. Hierdoor zal er geen onaanvaardbare inkijk ontstaan voor de burens. Door het voorzien van plantenbakken rondom het terras wordt het terras duidelijk afgebakend, zodat voorkomen wordt dat de rest van het plat dak toegankelijk wordt en eveneens gebruikt zou worden als terras.

Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet het inrichten van een dakterras.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA "Bad-Oost-Blekker" (MB 03.09.1991). De plaats van de aanvraag is gelegen binnen zone 7 van het BPA. Volgens de voorschriften van het BPA bedraagt het aantal bouwlagen aan de kant van de Albert I Laan maximum 4 bouwlagen, waarvan 1 in het dak verwerkt. Aan de kant van de Engelandstraat bedraagt het aantal bouwlagen maximum 3, waarvan 1 in het dak verwerkt.

In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het BPA inzake het aantal bouwlagen. Volgens de beslissing van het college van burgemeester en schepenen worden er 5 bouwlagen voorzien i.p.v. 4 bouwlagen, waarvan 1 in het dak. Een afwijking van het aantal bouwlagen kan niet worden toegestaan volgens artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het inrichten van het dakterras kan echter niet beschouwd worden als het creëren van een bijkomende bouwlaag. De aanvraag heeft bijgevolg geen afwijking van het aantal bouwlagen tot gevolg. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.

Ook bij het vergunnen van de aanvraag tot het bouwen van het appartementsgebouw besliste de deputatie dat er geen sprake was van een afwijking van het aantal bouwlagen.

Het dakterras wordt vrij centraal op het dak ingeplant en er wordt een ruime afstand t.o.v. de dakrand behouden. Hierdoor zal er geen onaanvaardbare inkijk ontstaan voor de burens. Door het voorzien van plantenbakken rondom het terras wordt het terras duidelijk afgebakend, zodat voorkomen wordt dat de rest van het plat dak toegankelijk wordt en eveneens gebruikt zou worden als terras.

Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

*Bijgevolg kan de vergunning worden verleend mits de voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer worden nageleefd.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partijen zijn belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO voor wie de beroepstermijn een aanvang neemt de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

De verzoekende partijen leggen geen attest van aanplakking voor. Evenwel blijkt uit de gegevens van het administratief dossier dat de bestreden beslissing aan de aanvrager werd betekend op 6 december 2012, waardoor de aanplakking ten vroegste op 7 december 2012 kon gebeuren.

Rekening houdend met de voorgaande gegevens is het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld met een aangetekende brief van 21 januari 2013, tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

II.3. 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. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zullen de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of de nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

- Verzoekende partijen zijn vooreerst eigenaar van het appartement nr. 3 op de eerste verdieping van de Residentie Villa Moorea, gelegen te 8760 Oostduinkerke, Albert I Laan nr. 112-114. Het is op het dak van deze meergezinswoning dat thans vergunning wordt gevraagd om een dakterras in te richten, ten voordele van één eigenaar van een duplexappartement.*

Uit de basisakte blijkt dat het gebouw niet gebouwd werd met een dak dat was voorzien om te dienen als dakterras. Noch de basisakte, noch het reglement van mede-eigendom maken gewag van dakterrassen.

Een plat dak is in beginsel niet toegankelijk via een toegangsdeur of schuifdeur. Daar kan in principe enkel toegang toe genomen worden door gebruik te maken van een ladder. Een dakterras is een terras dat bovenop of naast een bestaande constructie wordt aangelegd en dat als zodanig toegankelijk is via een toegangsdeur of een schuifraamconstructie. Het verschil tussen beiden blijkt eveneens uit de gebruikte materialen en de graad van afwerking. Zo zullen platte daken nauwelijks of niet voorzien zijn van een muurtje en zullen deze platte daken meestal enkel afgewerkt zijn met roofing of EPDM. Dakterrassen daarentegen zullen meestal afgewerkt zijn met een beton- of met een tegelvloer en voorzien zijn van een gemetseld muurtje met eventueel een balustrade hierop.

Het dak van het appartement, waarvoor thans vergunning wordt gevraagd om daarop een dakterras in te richten, is afgewerkt met roofing, een materiaal dat volledig ongeschikt is om te dienen als opbouw voor een dakterras en gevoelig is voor waterinsijpelingen. Tevens geven in het dak lichtkokers en ventilatiesystemen uit, welke evenmin kunnen geïntegreerd worden in een bijkomende functie van dakterras.

Gelet op het feit dat de basisakte voorziet (op p. 22, punt V) dat alle kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid ten laste van de gemeenschap vallen, in welk geval ook de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de privatieve bevloering ten laste van de gemeenschap vallen, kunnen verzoekende partijen niet instemmen met de gevraagde inrichting van een dakterras op een dakafwerking die daarvoor niet geschikt is. De waardevermindering van de eigendom zal daarvan een gevolg zijn, hetgeen in rechtstreeks oorzakelijk verband staat met de uitvoering van de vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij die op voldoende concrete wijze aantoont dat haar eigendom door de uitvoering van de bestreden beslissing een waardevermindering dreigt te ondergaan, en het causaal verband ervan aantoont met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund, beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van art. 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO. (...).

Er valt, gelet op de gebruikte materialen en de functie van het bouwwerk, niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund (...).

De definitie van een dakterras is een toegankelijke buitenruimte op het dak van een gebouw, dat aangelegd werd om erop te verblijven. Welnu, het dak van het gebouw is daartoe niet geschikt en zal een ernstige waardevermindering ondergaan. Bladeren- en vuilophoping onder de terrasbedekking en de roofing, welke niet zullen kunnen verwijderd worden, zullen op termijn verstoppingen en waterinfiltraties veroorzaken, waardoor het gebouw zal aangetast worden.

- Verzoekende partijen ondervinden evident ook rechtstreekse hinder of nadeel door de vaststelling dat wel degelijk een predecent-waarde wordt gecreëerd door de bestreden beslissing. In het appartementsgebouw Residentie Villa Moorea zijn er vier duplexappartementen, waarvan thans slechts vergunning wordt gevraagd voor één dakterras ten bate van één mede-eigenaar, welk terras nota bene zou worden afgebakend door bloembakken.*

De vergunning van bijkomende dakterrassen kan worden verwacht en er valt niet in te zien op welke basis deze zou kunnen geweigerd, wanneer deze reeds aan één

mede-eigenaar werd verleend, o.m. op basis van de beginselen van behoorlijk bestuur (o.m. het gelijkheids- en rechtszekerheidsbeginsel).

Het dak, dat in mede-eigendom toebehoort aan alle mede-eigenaars, zou dan volledig ingenomen worden, waardoor naast een technische problematiek ook een ernstige hinder van lawaaï en inkijk mag worden verwacht, hetgeen vanzelfsprekend een invloed heeft op de privacy en de rust van alle appartementsgebruikers en mede-eigenaars. Het recht op privacy is een grondrecht dat ingeschreven is in artikel 22 van de gecoördineerde Grondwet.

Het huidig verzoekschrift is ontvankelijk.

...”

De verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...

Wat de burenhinder betreft wordt bij de uiteenzetting van het belang verwezen naar lawaaihinder en hinder door inkijk. Verzoekende partijen geven in het verzoekschrift te kennen dat zij een appartement op de eerste verdieping hebben. Er kan dan ook niet worden ingezien in welk opzicht zij lawaaihinder zullen ondervinden van het gebruik van een dakterras dat zich ver boven hun appartement bevindt! Het persoonlijk karakter van deze hinder kan dan ook in vraag worden gesteld. Het spreekt voor zich dat er geen sprake kan zijn van enige inkijk vanaf het dakterras naar de eigendom van verzoekende partij. Wel houden verzoekende partijen voor dat de aanvraag een precedent kan vormen voor de oprichting van dakterrassen op omringende appartementsgebouwen die mogelijks inkijk zouden kunnen veroorzaken naar de eigendom van verzoekende partij.

Op basis van het voorgaande dient te worden vastgesteld dat verzoekende partij de aanwezigheid van persoonlijke hinder ten gevolge van de aanleg van het dakterras niet voldoende ernstig maakt. Het argument inzake de precedentswerking wordt in de bestreden beslissing reeds uitvoerig weerlegd. Daarenboven wordt op geen enkele wijze aangetoond dat de beoordeling van de aanvraag op het vlak van de goede ruimtelijke ordening waarbij de centrale inplanting op het dak, de ruime afstand tot de dakrand en de ontoegankelijkheid van de rest van het dak in rekening werd gebracht, kennelijk onredelijk zou zijn. Noch naar de bewoners van de meergezinswoning noch naar de omwonenden toe, veroorzaakt de aanvraag onredelijke hinder en heeft de deputatie de aanvraag derhalve verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening en dit zodoende ook op afdoende wijze gemotiveerd in haar vergunningsbeslissing.

...”

De tussenkomende partij stelt hieromtrent het volgende:

“ ...

1 Verzoekende partijen zijn eigenaar van het appartement 01.03 op de eerste verdieping van de meergezinswoning waarop het dakterras wordt voorzien. De betreffende meergezinswoning behelst drie bouwlagen onder de kroonlijst en een duplex in het dak.

2. Artikel 4.8.11., §1, lid 1, 3° VCRO voorziet dat elke natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing als belanghebbende wordt beschouwd die een beroep tot vernietiging bij Uw Raad kan instellen.

Overeenkomstig vaste rechtspraak van Uw Raad vereist voormeld artikel derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zal de verzoekende partij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

3. Verzoekende partijen enten hun belang bij huidige procedure enerzijds op de beweerde waardevermindering van de eigendom en anderzijds op de te verwachten schending van hun privacy.

Geen van beide motieven kunnen evenwel worden beschouwd als rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die verzoekende partijen het noodzakelijke belang verschaffen bij huidige procedure.

3.1. Wat betreft de waardevermindering van de eigendom, menen verzoekende partijen dat het dak van de meergezinswoning ongeschikt is om een dakterras op aan te leggen, zodat op termijn waterinsijpelingen zullen optreden, waarvan de herstellkosten overeenkomstig de basisakte van het gebouw ten laste van de gemeenschap zullen vallen, hetgeen een waardevermindering van de eigendom zal impliceren.

De uiteenzetting van verzoekende partijen inzake de aangevoerde waardevermindering berust op twee hypothesen.

Een eerste hypothese betreft de -loutere- bewering door verzoekende partijen dat de aanleg van het dakterras ingevolge een daarvoor -volgens verzoekende partijen- niet geschikt dak onvermijdelijk zal leiden tot waterinsijpeling en schade aan het gebouw. De bewering van verzoekende partijen inzake de ongeschiktheid van het dak –ter ondersteuning van hun hypothese van -water-schade aan het gebouw- gaat evenwel geheel voorbij aan de vaststelling dat de bouwaanvraag wordt begeleid door een architect, die als deskundige ter zake oordeelt dat het aangevraagde dakterras aldaar kan worden ingeplant. In die optiek berust de hypothese niet zozeer op de uitvoering op zich van de bestreden vergunning, doch wel op de wijze waarop de aangevraagde constructie zal worden verwezenlijkt, hetzij al of niet volgens de regels van de kunst. In dit kader weze trouwens opgemerkt dat het dakterras niet direct wordt bevestigd aan het bestaande dak, doch wordt gedragen door tegeldraggers die op het bestaande dak steunen, en die de druk op dit dak gelijkmatig verdelen.

Een tweede hypothese betreft de -loutere- bewering door verzoekende partijen dat de herstellkosten voor de -volgens hen- te verwachten -water-schade aan het gebouw ten laste zullen komen van de gemeenschap waarvan zij deel uitmaken, gezien de basisakte voor het gebouw geen specifieke bepalingen inzake dakterrassen bevat. Onafgezien van de vaststelling dat deze hypothese reeds -water-schade aan het gebouw ingevolge de aanleg en/of het gebruik van het dakterras veronderstelt, betreft de gebeurlijke discussie hieromtrent in de mede-eigendom een zaak die desgevallend door de bevoegde Vrederechter zal moeten worden uitgeklaard, en op zich geen uitstaans heeft met stedenbouwkundige motieven.

Op basis van voormelde uiteenzetting moet worden vastgesteld dat verzoekende partijen de door hen aangevoerde waardevermindering van hun eigendom ingevolge mogelijke hogere bijdragen in de gemeenschappelijke kosten niet op "voldoende concrete wijze" aantonen, zoals vereist door Uw Raad, doch louter steunen op beweringen en hypothesen.

3.2. Wat betreft de schending van hun privacy, menen verzoekende partijen dat de bestreden vergunning een precedentwaarde creëert ten aanzien van de overige drie duplexappartementen, die volgens verzoekende partijen eveneens een dakterras zullen aanvragen en hiervoor ingevolge het gelijkheids- en rechtszekerheidsbeginsel ook een stedenbouwkundige vergunning zullen krijgen. Hierdoor zou het dak op termijn volledig worden ingenomen als dakterras, waardoor volgens verzoekende partijen lawaai en inkijk mag worden verwacht, met implicaties op de privacy en rust van alle appartementsgebruikers en mede-eigenaars.

De uiteenzetting van verzoekende partijen inzake de schending van hun privacy berust op drie hypothesen, zodat ook dit hinderaspect of nadeel niet op "voldoende concrete wijze" wordt aangetoond, zoals vereist door Uw Raad.

Een eerste hypothese betreft de -loutere- bewering door verzoekende partijen dat de overige drie -mede-eigenaars van duplexappartementen eveneens een stedenbouwkundige vergunning zullen vragen voor de aanleg van een dakterras.

Een tweede hypothese, die de vervulling van de eerste hypothese veronderstelt, betreft de -loutere- bewering door verzoekende partijen dat voormelde overige drie bouwaanvragen in het licht van het gelijkheids- en rechtszekerheidsbeginsel onvermijdelijk eveneens zullen worden ingewilligd. Nochtans wordt hieromtrent in het bestreden besluit -in navolging van artikel 4.3.1., §1, lid 1, b VCRO- duidelijk gesteld dat elke gebeurlijke nieuwe bouwaanvraag voor een dakterras steeds zal worden getoetst aan de goed ruimtelijke ordening, en derhalve niet noodzakelijk zonder meer zal worden ingewilligd.

Een derde hypothese, die volgens de uiteenzetting van verzoekende partijen zowel de vervulling van de eerste als van de tweede hypothese veronderstelt, betreft de -loutere- bewering dat het gebruik van de -beweerdelijk vier- dakterrassen lawaai en inkijk zal teweegbrengen, met invloed op de privacy en rust van onder meer verzoekende partijen. Evenwel wordt nergens aangetoond noch aannemelijk gemaakt om welke manier het gebruik van -desgevallend- vier dakterrassen op het dak van de meergezinswoning lawaai en inkijk kan veroorzaken ten aanzien van het appartement van verzoekende partijen op de eerste verdieping. Terwijl er vanop het dak onmogelijk sprake kan zijn van inkijk in het appartement van verzoekende partijen, behoudens met gevaar voor eigen leven, valt ook geen lawaaihinder te verwachten, gezien het aanzienlijke hoogteverschil tussen beide plaatsen en de vaststelling dat gebeurlijk lawaai vanop het dakterras niet reikt tot op de eerste verdieping en alleszins geen bovenmatige hinder kan veroorzaken in de betreffende woonomgeving.

Het dakterras zal ingevolge de centrale ligging ervan op het dak overigens evenmin zichtbaar zijn voor de burens noch van op het openbaar domein, zodat het evenmin extra inkijk zal genereren voor de aanpalende gebouwen, vermits er vanop het dakterras geen bijkomende inkijk mogelijk is ten aanzien van de aanpalende gebouwen.

3.3. Gezien voormelde uiteenzetting tonen verzoekende partijen niet afdoende concreet aan dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen of zullen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, zodat hun vordering wegens ontstentenis aan belang onontvankelijk is.

...

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...

II.5.

Weerlegging van het standpunt van de verwerende en tussenkomende partij. Uiteraard is het belang van de verzoekende partijen wel degelijk voldoende concreet en geenszins hypothetisch of irrationeel. Verzoekende partijen verduidelijken dit als volgt :

- i. De waardevermindering van hun eigendom staat evident vast. De afwerkingslaag van het dak (bitumen) is niet in overeenstemming met de bestemming van dakterras. Door het aanleggen van een terras op tegel dragers, wordt dit nog geen zwevend terras. De tegel dragers rusten evident op de bitumenlaag, die daarvoor niet voorzien is. Het voordeel van tegel dragers is dat de stenen niet verankerd worden in de bitumen, maar vermijdt niet dat het geheel, tegel dragers, terrasstenen, terrasmeubilair en bewoners gaat rusten op een bitumen afwerkingslaag die daarvoor niet geschikt is.

Bitumen heeft bij omgevingstemperaturen de eigenschappen van een vaste stof, maar is fysisch een vloeistof. Bij hogere temperaturen neemt de vloeibaarheid toe. Bitumen wordt aangetast (schimmelvorming) als er langdurig water op blijft staan door tekort van verdamping door de zon. Door de bedekking van de bitumenlaag met een terras op tegel dragers, zal er wel degelijk een problematiek ontstaan van schimmelvorming, ophoping water, bladeren, ... Dit is een concreet te verwachten nadeel, dat een louter gevolg is van de inrichting van een dak tot terras, in strijd met de oorspronkelijke bestemming en uitvoeringswijze.

- ii. Tegen het niet bestand zijn van het bestaande dak als onderbouw voor een dakterras, werd eveneens gewaarschuwd door de brandweer die niet alleen melding maakte van de beschadiging van de bitumenlaag, maar eveneens en terecht wees op de verstoring van de rookafvoerkoepels, welke eveneens uitmonden op het dak. Een verstoring van de rookafvoerkoepels is een ernstig gevaar voor elkeen van de bewoners van het appartement Residentie MOOREA, zodat ook hier het belang van verzoekende partijen zeer concreet is.

- iii. Overigens is evenmin ondenkbeeldig dat schade ontstaat aan het dak door (hevige) wind aan de kust, waardoor terrasmeubilair (zonnesherm, parasol, stoelen), wegwaaien opnieuw op de dakgedeelten die onbeschermd liggen.

- iv. Tussenkomende partij stapt zeer licht over het feit dat in strijd met de basisakte en het algemeen reglement van de mede-eigendom een terras wordt aangevraagd op een dak dat onbetwistbaar deel uitmaakt van de algemene delen, zodat alle kosten aan de algemene delen (dak) ten gevolge van de inrichting en gebruik van een dakterras op eenieder zullen afgewenteld worden.

Ook hier tracht tussenkomende partij te stellen dat dit een hypothetisch gevaar is, wat natuurlijk onzin is. Het behoeft weinig verbeelding om in te zien hoe concreet de stelling van verzoekende partijen is dat het gebruik van een dak als dakterras met alle installaties en beloop van dien méér kosten zal veroorzaken qua

onderhoud en herstel dan een braakliggend dak, gelet op het verhoogd intensief gebruik van het dak. Dergelijk nadeel staat evident in rechtstreeks causaal verband met de stedenbouwkundige vergunning die werd aangevraagd door de tussenkomende partij en verleend werd door verwerende partij, zodat dit belang zeker niet vreemd is aan stedenbouwkundige motieven. Het nadeel met betrekking tot de aanleg van een dakterras vloeit wel degelijk rechtstreeks voort uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Of de vrederechter al dan niet zal tussenkomen in de geschillen tussen mede-eigenaars, is daarbij irrelevant in de huidige beoordeling. De basisakte en de huidige verdeling van de lasten betreffende de algemene delen tussen de mede-eigenaars houden geen rekening met een dakterras. Door het vergunnen van een dakterras, zullen alle eigenaars tot meer kosten genoopt worden, hetgeen verzoekende partijen niet wensen, reden waarom zij menen dat de vergunning dient vernietigd te worden. Hun belang is reëel, persoonlijk en voldoende concreet.

v. Het is overigens merkwaardig dat tussenkomende partij het legitiem achten om de gemene delen aan te wenden in het voordeel van één mede-eigenaar, die als enige een algemeen deel incorporeert en daar een privaat gebruik van zal maken. Ook daardoor is er sprake van een waardevermindering van het gebouw en het aandeel van verzoekende partijen daarin. Waarom zou aan één mede-eigenaar meer privaat genot toekomen op een algemeen deel dan aan alle andere mede-eigenaars? Door aldus te handelen verhoogt de waarde van de kavel van één eigenaar en vermindert de waarde van de andere mede-eigenaars? Een dakterras op een algemeen deel, zou wat het genot ervan moeten toekomen aan alle mede-eigenaars (zoals een kelder, garage, inkomhal ...) en niet aan één eigenaar. Opmerkelijk is dat het terras in het midden wordt ingeplant, precies om aan deze ene eigenaar het rustig genot te verschaffen zonder zelfs rekening te houden met de mogelijke aanspraken van de andere eigenaars. De onderliggende reden is natuurlijk dat tussenkomende partij in de verkoop van dit duplexappartement een dakterras beloofd heeft, zonder daartoe reeds gemachtigd te zijn... In die zin is er eveneens sprake van waardevermindering van de eigendom.

vi. Het verlies aan privacy en de hinder door het lawaai vanwege het dakterras is natuurlijk wel aanwezig. Het is niet omdat verzoekende partijen een appartement hebben op de eerste verdieping en het dakterras enkele verdiepingen hoger ligt, dat zij geen hinder kunnen ondervinden van inkijk van bovenaf op hun terras enerzijds en anderzijds hinder wegens het lawaai. Het lawaai komende van het terras (enkelvoud) op het dak, raakt alle mede-eigenaars. gezien dit terras zeer ruim is (5 op 4 meter, hetzij 20 m²) (zie stuk 4 dossier tussenkomende partij) kan dit wel wat volk ontvangen en zal het lawaai van een dergelijk terras wel degelijk hinder veroorzaken voor de andere eigenaar die slechts terrasjes hebben van enkele vierkante meters groot.

Vaste rechtspraak van de Raad van State heeft telkens herhaald dat het kwalitatieve beheer van het levenskader één van de in overweging te nemen objectieven is inzake stedenbouw, en dan ook bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening wel degelijk rekening dient te worden gehouden met geluidshinder gecreëerd door de omgevormde bestemming (...).

Hoe meer volk hoe luider men spreekt en lacht. En uiteraard hoe later op de avond hoe meer ambiance en hoe luider het er aan toe gaat. De inrichting van een terras van een

dergelijke omvang boven kleine terrassen (van enkele vierkante meters enkel dienstig voor de bewoners om wat buiten te zitten), is duidelijk onverzoenbaar met rustig en aangenaam wonen in een appartementsgebouw, a fortiori gezien dit niet voorzien was in de basisakte en verzoekende partijen hiermee aldus geen rekening hebben kunnen houden bij de keuze om dit appartement al dan niet aan te kopen.

Het is onjuist wanneer tussenkomende partij stelt dat de hinder maar zou ontstaan in de hypothese van een vergunning van latere bijkomende dakterrassen. Dit hebben verzoekende partijen nooit gesteld. De hinder is er onmiddellijk en kan maar vergroten indien nog bijkomende dakterrassen zouden worden vergund. Het is daarbij zonder meer naïef te noemen van zowel verwerende als tussenkomende partij om te stellen dat elke latere aanvraag opnieuw zal worden beoordeeld. Op dat moment zal verwerende partij immers geconfronteerd worden met haar eerder vergunningsbeleid en toelating tot inrichting van een dakterras, bij een ongewijzigde planologische en feitelijke situatie zal zij niet gerechtigd zijn anders te oordelen, op gevaar af in strijd te komen met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het inplantingsplan (stuk 4 dossier tussenkomende partij) toont aan dat nog veel ruimte over is op het dak voor de inrichting van bijkomende dakterrassen. De precedentswaarde is reëel en niet ernstig betwistbaar. Daarmee dient terdege rekening te worden gehouden.

Het huidig verzoekschrift is ontvankelijk; verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang bij het instellen van hun vordering tot nietigverklaring.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt:

*“De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:
(...)”*

*3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;
(...)”*

Artikel 11, tweede lid, 5° van het procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van het belang van de verzoeker.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoeker die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en deze omschrijft in het verzoekschrift, dient beschouwd te worden als een belanghebbende om een beroep in te dienen bij de Raad.

Met een aanvullende omschrijving van “hinder en nadelen” in een wederantwoordnota kan geen rekening worden gehouden bij het beoordelen van het belang van een verzoekende partij.

2.

In een eerste onderdeel van het betoog houden de verzoekende partijen, als mede-eigenaar van het betrokken appartementsgebouw, voor dat de basisakte noch het reglement van mede-eigendom voorzien in de aanleg van dakterrassen, dat het dak van het betrokken appartement

ongeschikt is voor de aanleg van een dakterras en dat schade ten gevolge van de aanleg “ten laste van de gemeenschap” zal vallen hetgeen de verzoekende partijen vervolgens beschouwen als een waardevermindering van de eigendom.

De problematiek die de verzoekende partijen schetsen betreft niet het verlenen op zich van de bestreden vergunning, maar (1) de mogelijke burgerlijke problematiek van uitvoering van deze vergunning door het feit dat het aangevraagde betrekking heeft op een onroerend goed dat valt onder de toepassing van de reglementering van mede-eigendom en (2) de mogelijke burgerlijke problematiek van schade en schadevergoeding indien de uitvoering van het aangevraagde schade zou veroorzaken aan deze mede-eigendom.

Het eerste onderdeel van het betoog betreft derhalve geen uiteenzetting van hinder en nadelen die de ruimtelijke implicaties betreffen van de aanleg van een dakterras. De tussenkomende partij stelt niet onterecht dat de gebeurlijke problematiek van mede-eigendom de bevoegdheid betreft van de vrederechter.

3.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat kan verwacht worden dat nog vergunningen zullen worden gevraagd en verleend voor bijkomende dakterrassen, dat het dak dan volledig zou worden ingenomen en dat dan ook een ernstige hinder van lawaai en inkijk mag worden verwacht.

In dit onderdeel schetsen de verzoekende partijen weliswaar hinder en nadelen die de ruimtelijke implicaties betreffen van de aanleg van een dakterras, maar steunen daarbij op de hypothese dat door toekomstige vergunningen het volledig dak zou worden ingenomen voor de aanleg van dakterrassen.

De bestreden beslissing betreft echter niet een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van een dakterras over het volledig dak, maar slechts voor een oppervlakte van 20 m². De vrees van de verzoekende partijen dat er in de toekomst mogelijks nog vergunningen zouden worden verleend voor het aanleggen van bijkomende terrassen op het betrokken dak, betreffen geen hinder en nadelen ten gevolge van de bestreden beslissing.

Bovendien maken de verzoekende partijen, die een appartement hebben op de eerste verdieping, niet aannemelijk dat zij gelet op de ligging van hun eigendom enige hinder ingevolge lawaai, inkijk, vermindering rust en privacy kunnen ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat het beroep onontvankelijk is.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv TWIN PROPERTIES is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van
Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ