

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 4 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1072  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0731-A

Verzoekende partijen	1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>KRAAINEM</b>  2. de gemeente <b>KRAAINEM</b> , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen  vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 6 april 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van de aanvragers tegen de weigeringsbeslissing van eerste verzoekende partij van 6 december 2016 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de regularisatie van het inrichten van een plat dak tot terras op een perceel gelegen te 1950 Kraainem, Seringenstraat 61, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 95X27.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

2.  
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 oktober 2018.

Advocaat Willem-Jan INGELS *loco* advocaat Cies GYSEN voert het woord voor verzoekende partijen. Verwerende partij verschijnt schriftelijk.

3.  
Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014

houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

Op 23 augustus 2016 dienen de aanvragers van de bestreden vergunning bij eerste verzoekende partij een aanvraag in voor de regularisatie van het inrichten van een plat dak tot terras.

De aanvraag kent een historiek. Eerste verzoekende partij verleent op 16 juni 2009 aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van de woning op de benedenverdieping onder een plat dak, waarna zij het plat dak omvormen tot een dakterras, onder meer door het aanbrengen van een inox balustrade en een houten terrasvloer.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden', goedgekeurd op 16 december 2011, waarin geen nadere stedenbouwkundige voorschriften worden bepaald.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 september 2016 tot en met 28 oktober 2016, worden door (de familie van) de eigenaars van de aanpalende woning in de Seringenstraat 67 twee bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 29 november 2016 ongunstig.

Eerste verzoekende partij weigert op 6 december 2016 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:*

*Het aangelegde terras is in strijd met de bepalingen op zichten van het burgerlijk wetboek. Het creëert onnodige zichten op de tuinen van de burens. De aanleg van een dakterras is, gezien de grootte van de bestaande tuin, niet te verantwoorden. Het argument dat de balustrade nodig is om de veiligheid van de inwoners van het huis te garanderen is niet gegrond: een simpel slot of een kiepraam zou de toegang tot het dak uitsluiten, en dus ook het bestaande gevaar.*

...”

3.

Tegen deze beslissing tekenen de aanvragers op 6 januari 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 maart 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 4 april 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 6 april 2017 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

### 5.3 Beschrijving van de aanvraag

*Het betreft het omvormen van een plat dak naar een toegankelijk dakterras. Het hoofdvolume van de woning, bestaande uit twee bouwlagen en een mansardedak, werd in 2009 uitgebreid met onder andere een éénlaagse aanbouw die zich zowel achter de woning over de gehele breedte van de achtergevel en deels aan de vrije zijgevel uitstrekt. Deze aanbouw werd afgewerkt met een plat dak. Het plat dak is in feite een 2m brede strook die zich in L-vorm rond de hoofdbouw wikkelt.*

*De dakrand van deze aanbouw bevindt zich op 4.25m boven het maaiveld van de achtertuin. Deze tuin is op zich al lager gelegen dan de vloerplas van de woning en helt verder af naar achter. Bovenop de dakrand werd in de as een inox balustrade aangebracht. Het betreft een buisvormige open structuur aangevuld met staalkabels. De hoogte van deze constructie bedraagt 70 cm boven de dakrand. In de dakoversteek van de hoofdbouw werden inbouwspots verwerkt. Bovenop het dakdichtingsmembraan werd een beloopbare terrasvloer, type houten terrasplanken, aangebracht. De bruikbare breedte van het dakterras, dit is de totale breedte van de constructie met aftrek van de dakrand, bedraagt overal ca. 1.70m. De totale bruikbare oppervlakte van het dakterras bedraagt ca. 25m<sup>2</sup>. Het dakterras is toegankelijk via een groot raam in de achtergevel. Dit raam is 1.80m breed en ca. 2m hoog en ligt op ca. 1.20m van de zijdelingse perceelsgrens. Al deze werken werden al uitgevoerd, voor deze handelingen betreft het dan ook een regularisatieaanvraag.*

*Daarnaast wenst men bovenop de dakrand van de muur tegen de zijdelingse perceelsgrens, een niet doorzichtig maar wel lichtdoorlatend scherm op te richten over de volledige diepte (ca. 2m) en tevens de hoek om ter hoogte van de achtergevel. Hier gaat het nog om een klein scherm dat eindigt op 60cm uit de as van de gemene zijgrens. Vanaf de as van de dakrand gaat het nog om een effectief stuk scherm van 0.46m. De hoogte van dit scherm boven de dakrand bedraagt 1.62m. Gemeten vanaf de afgewerkte terrasvloer bedraagt de hoogte dan 1.80m. Dit scherm werd vooralsnog niet geplaatst.*

...

### 5.7 Beoordeling

...

*c) ... De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.*

...

*d) Een dakterras betreft geen noodzakelijk onderdeel van een grondgebonden eengezinswoning met tuin. Bij een woning wordt het terras dat rechtstreeks aansluit bij de tuin veel intensiever gebruikt dan een dakterras dat aansluit op een slaapkamer. Evenwel kan een dakterras het gebruiksgenot van de woning en diens bewoners verhogen. Voor de plaats zijn er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing die dit verbieden. De voorwaarde opgenomen in de vorige vergunning, dat het gebruik van het plat dak verbod, was ingegeven om tegemoet te komen aan opmerkingen van de burens inzake hun privacy en de vrees voor het verstoren van hun rustig woongenot.*

*Tegenover het gebruiksgenot van de naburige bewoners staat dat van de aanvragers. Eenieder heeft recht op het rustige genot van zijn woning/tuin/veranda... Begrippen als rust, privacy, hinder en gebruiksgenot in het algemeen zijn moeilijk meetbare zaken. Op de voorgestelde locatie, op wandelafstand van de metro van Kraainem, gaat het om een dichtbevolkt, randstedelijk gebied. Bij rijwoningen en driegevelwoningen in een stedelijke*

context is er steeds een zekere mate van inkijk in de aanpalende tuinen mogelijk via alle ramen op alle verdiepingen aan de achtergevel en ook, specifiek voor de driegevelwoningen, alle ramen in de zijgevel. Wel is het zo dat voor inkijk via de ramen van een gelijkvloerse verdieping, eigenaars de mogelijkheid hebben om het zicht naar eigen believen af te blokken via een reglementair geplaatste en gesnoeide haag en/of bomen in de tuin. Elke eigenaar is vrij de groenaanleg op het eigen perceel aan te wenden ter creatie van zijn eigen gewenst niveau van privacy. Voor inkijk vanuit ramen gelegen op de verdieping is dit al moeilijker, maar het is hinder eigen aan de dichtbebouwde gebieden.

Ook wat het rustig en stil genot betreft, is het steeds mogelijk om in de soms smalle achtertuinten te horen wat er gaande is in de naburige tuinen. Voor geluid komende vanuit de tuin is het moeilijk hiertegen een barrière te vormen. Hinder ten gevolge van geluid en inkijk in dichtbevolkte gebieden behoren bijgevolg tot de normale gang van zaken en zijn inherent verbonden aan die bebouwingsvorm. Het betreft normaal te dragen burenhinder.

e) Artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek stelt dat men op het erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzichtgevende vensters, noch balkons of soortgelijke vooruitspringende werken mag hebben, tenzij er een afstand van 19 decimeter is tussen de muur waar men die maakt en het erf. In art. 679 van het BW wordt nog vermeld dat men op het erf van zijn nabuur naast rechtstreekse ook geen zijdelingse of schuine uitzichten mag hebben, tenzij er een afstand is van 6 decimeter.

Het voorstel voorziet de plaatsing van een niet doorzichtig maar wel lichtdoorlatend zichtscherp dat vanaf de terrasvloer 1.80m hoog is. Vanaf de achtergevel op de verdieping reikt het tot in de as van de dakrand ter hoogte van de achtergevel. Daardoor is het 1.80m lang. Op deze wijze wordt het rechtstreekse zicht, waarvan sprake in art. 678 weggenomen. Het wordt op 0.14m uit de as van de zijdelingse perceelsgrens opgericht zodat het scherm zelf nog 0.46m de hoek om geplaatst wordt. Op deze wijze eindigt de glasplaat in het achtergevelvlak op de in het burgerlijk wetboek vastgelegde afstand van 6 decimeter. Zo worden ook de schuine zichten, waarvan sprake in art. 679 weggenomen. Vanaf de balustrade aan de achtergevel rest er nog een zicht op de tuin dat vergelijkbaar is met het zicht dat men op het naburige perceel zou hebben vanuit een openstaand raam in een achtergevel.

f) Er is al een grote tuin met terras aanwezig aansluitend op de leefruimten op het gelijkvloers. Het dakterras vormt een bijkomende buitenverblijfsruimte die slechts occasioneel gebruikt wordt. Ze vormt een aanvulling op het algemeen gebruiksgenot zoals dat mag verwacht worden van de betreffende woonst. Het scherm biedt een oplossing aan de rechtstreekse en de schuine zichten, specifiek gekoppeld aan de configuratie van het dakterras. Er zijn verder geen bijzondere factoren ter plaatse aanwezig die zouden nopen tot een gebruiksgenotbeperking van het dakterras die strenger is dan wat al vervat zit in de bepalingen van het burgerlijk wetboek.

Dat het gebruik van het dakterras dan weer bescheiden en ingetogen moet zijn, volgt niet uit stedenbouwkundige of ruimtelijke overwegingen maar uit een basisrespect voor ieders omgeving en omwonenden, ongeacht wat de woonvorm of woonlocatie is.

Langs de zuidzijde van de Seringenlaan beschikken de woningen allemaal over een zuidgerichte tuin. Verder zijn er, doordat de tuinzone lager gelegen is, meerdere woningen in de straat die een dakterras of (dak)veranda hebben gelegen boven een halve bovengrondse kelderlaag of boven anderhalve gelijkvloerse bouwlaag (inclusief halve bovengrondse kelderlaag). Het gebruik van dakterrassen is dan ook eigen aan de locatie.

*Er kan dan ook ingestemd worden met het gebruik van het plat dak als dakterras, mits de uitdrukkelijke voorwaarde van het plaatsen van een scherm overeenkomstig de bepalingen van het burgerlijk wetboek. Op deze wijze wordt er een evenwicht gevonden tussen het gebruiksgenot dat zowel de aanvrager als de nabuur wenst te putten uit zijn woonst en tuin, zonder dat daarbij de normaal te verwachten burenhinder inzake inkijk en geluid verzwaaard worden.*

*Ook zonder het gebruik van het plat dak als dakterras is er vanuit het grote slaapkamerraam inkijk in de naburige tuin. Verder beschikte de buurman tot voor kort over een zeer hoog en dicht groenscherm op eigen terrein dat recent werd verwijderd. De oppervlakte van het zichtscherm dat evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens staat bedraagt 3.24m<sup>2</sup>. Hoewel dit zichtscherm zich op enkele meters boven het maaiveld bevindt, is deze oppervlakte zeer klein en vormt ze geen noemenswaardige vermindering van de zonlichttoetreding van de naburige woning of veranda.*

*g) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake, gezondheid, en veiligheid in het algemeen. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook een normale aanvaardbare impact. De balustrade is transparant. Er wordt geen volume gecreëerd. Het aanzicht van het scherm is sober. De schaal van het project wijzigt niet, er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt ook niet. ...*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- er is geen strijdigheid met de gewestplanbestemming van het woongebied;*
- een dakterras kan het gebruiksgenot van de woning en diens bewoners verhogen;*
- op de voorgestelde locatie, op wandelafstand van de metro van Kraainem, gaat het om een dichtbevolkt, randstedelijk gebied, waar tegenover inkijk en geluidshinder een zekere tolerantie wordt verwacht;*
- mits de plaatsing van een zichtscherm overeenkomstig de bepalingen van het burgerlijk wetboek, zal van het gebruik van het dakterras geen andere hinder uitgaan dan de normaal te verwachten en te verdragen hinder in een randstedelijke omgeving;*
- de afstand tussen de balustrade en de naburige veranda bedraagt ca. 6m; deze is voldoende;*
- een zichtscherm met een oppervlakte van 3.24m<sup>2</sup> is zeer klein en vormt geen noemenswaardige vermindering van de zonlichttoetreding van de naburige woning of veranda.*

*...*

#### **BESLUIT**

*...*

*2. De aanvraag ... te vergunnen met volgende voorwaarden:*

- plaatsen van ondoorzichtige maar lichtdoorlatende zichtschermen overeenkomstig de bepalingen van het burgerlijk wetboek.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

## V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.2.19, §1, lid 2 en 4.2.24 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van *“het formeel motiveringsbeginsel, minstens het materieel motiveringsbeginsel”*, en van het zorgvuldigheids- en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij stellen in essentie dat de vergunningsvoorwaarde houdende het *“plaatsen van ondoorzichtige maar lichtdoorlatende zichtschermen overeenkomstig de bepalingen van het burgerlijk wetboek”*, die wordt opgelegd om de potentiële privacyhinder door inkijk vanop het te regulariseren terras te remediëren, onvoldoende duidelijk is, en met name aan de vergunninghouder de vrijheid laat *“om, naast het scherm dat werd opgenomen op de plannen, naar believen nog andere schermen - al dan niet - te voorzien”*, *“dit op plaatsen en met materialen en hoogtes ogenschijnlijk door hem zelf te bepalen”*. Zij wijzen met name op de vaststelling dat er blijkens de bestreden beslissing alleen maar een zichtschermbord ter hoogte van de aanpalende woning nr. 67 wordt voorzien, terwijl niet blijkt of dergelijk zichtschermbord eveneens moet worden voorzien ter hoogte van de aanpalende woning nr. 57, gezien de bestreden beslissing geen overwegingen bevat inzake de privacyhinder ingevolge inkijk voor deze woning, *“dit terwijl het dakterras duidelijk uitzicht biedt in de woning en tuin te Seringenstraat nr. 57”*.

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel. Zij benadrukt dat *“een vergunningsbeslissing in haar volledigheid dient te worden bekeken, inclusief de overwegende delen en de goedgekeurde plannen”*, en stelt dat daaruit duidelijk blijkt *“welke schermen worden vergund, waar ze precies komen en hoe ze moeten uitgevoerd worden”*, met name een lichtdoorlatend glazen zichtschermbord ter hoogte van de zijdelingse perceelgrens met de aanpalende woning nr. 67.

3.

Verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de argumentatie van verwerende partij louter betrekking heeft op het te realiseren zichtschermbord ter hoogte van de aanpalende woning nr. 67, en dat daaruit *“niet blijkt of er zichtschermborden moeten worden aangebracht aan de zijde van de woning met huisnummer 57, laat staan hoe deze zichtschermborden eruit moeten zien”*, in de rand waarvan zij herhaalt dat *“het dakterras duidelijk uitzicht biedt in de woning en tuin te Seringenstraat nr. 57”*.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO, dat ressorteert onder de titel *“bepalingen, aan alle vergunningen gemeen”*, luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“§1. ... kan het vergunningverlenend bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.*

*Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.*

*Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.*

...

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid ( *Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 116, nr. 372 e.v.*) wordt terzake het volgende overwogen:

“...

*372. Huidig artikel ... stipuleert ... dat aan een vergunning voorwaarden kunnen worden gekoppeld.*

*Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.*

...

*374. Er wordt eerst en vooral verduidelijkt dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn. Voorwaarden mogen niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en kunnen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten. ...*

...”

Voormeld artikel 4.2.19, §1 VCRO inzake de criteria waaraan elke vergunningsvoorwaarde dient te voldoen, moet worden samen gelezen met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO, die ressembleren onder de titel “beoordelingsgronden”, en (in de toepasselijke versie) nog het volgende bepalen inzake (de proportionaliteit van) vergunningsvoorwaarden:

*“§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met: ...*

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

...

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met ... de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. ...*

*Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk ...*

...”

Gelet op het geciteerd artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, beoogt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: “*Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.*” (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 116, nr. 372, lid 2). Een voorwaarde is derhalve bedoeld om een niet-vergunbare aanvraag toch vergunbaar te maken.

2.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, betreffen de hinderaspecten, en met name de privacyhinder voor de aanpalende woningen met tuin ingevolge potentiële inkijk vanop het dakterras, een relevant aandachtspunt bij de beoordeling van de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Voorts blijkt uit de bestreden beslissing dat verwerende partij oordeelt dat de aanvraag slechts in overeenstemming kan worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening mits de potentiële privacyhinder voor de aanpalende woningen met tuin wordt geremedieerd door het *“plaatsen van ondoorzichtige maar lichtdoorlatende zichtschermen overeenkomstig de bepalingen van het burgerlijk wetboek”*. Dit impliceert dat verwerende partij oordeelt dat de aanvraag zonder de betreffende voorwaarde in beginsel niet voor vergunning in aanmerking komt wegens onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. In zoverre zou worden geoordeeld dat deze voorwaarde onregelmatig is wegens strijdigheid met artikel 4.2.19, §1 en/of artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO, komt derhalve ook de regelmatigheid van de bestreden beslissing in het gedrang.

### 3.

Verzoekende partijen menen dat de voorwaarde houdende het *“plaatsen van ondoorzichtige maar lichtdoorlatende zichtschermen overeenkomstig de bepalingen van het burgerlijk wetboek”* onduidelijk is en in hoofde van de houder van de bestreden vergunning ruimte laat voor interpretatie en invulling. Zij wijzen onder meer op de vaststelling dat er geen duidelijkheid bestaat in hoeverre er naast een zichtschermbaan ter hoogte van de aanpalende woning met tuin nr. 67 tevens een (gelijkaardig) zichtschermbaan moet worden voorzien ter hoogte van de aanpalende woning met tuin nr. 57, waarop eveneens zicht kan worden genomen vanop het dakterras.

Op basis van de (onder de feiten geciteerde) overwegingen van de bestreden beslissing, in het bijzonder de beschrijving van de aanvraag en de beoordeling van de hinderaspecten voor de aanpalende woningen met tuin (als onderdeel van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening), blijkt dat de betwiste voorwaarde klaarblijkelijk enkel betrekking heeft op een zichtschermbaan ter hoogte van de aanpalende woning met tuin nr. 67. Zo wordt er bij de beschrijving van de aanvraag gesteld dat *“men bovenop de dakrand van de muur tegen de zijdelingse perceelsgrens, een niet doorzichtig maar wel lichtdoorlatend scherm wenst op te richten over de volledige diepte (ca. 2m) en tevens de hoek om ter hoogte van de achtergevel”*, waarbij *“het nog gaat om een klein scherm dat eindigt op 60cm uit de as van de gemene zijgrens”*. Voorts heeft de ruimtelijke beoordeling louter betrekking op de verenigbaarheid van de aanvraag met artikel 678 Burgerlijk Wetboek inzake uitzichten op het eigendom van de nabuur, waarbij gelet op de te respecteren afstanden wordt bedoeld op de aanpalende woning met tuin nr. 67, en niet (eveneens) op de aanpalende woning met tuin nr. 57. In zoverre de betreffende overwegingen in de bestreden beslissing worden samen gelezen met de goedgekeurde bouwplannen, kan er redelijkerwijze geen discussie bestaan op welke manier en met welke materialen het zichtschermbaan (links) ter hoogte van de aanpalende woning met tuin nr. 67 moet worden geconcipeerd, zodat de betwiste voorwaarde wat betreft dit zichtschermbaan duidelijk is.

Uit de goedgekeurde bouwplannen, in het bijzonder het plan van de *“achtergevel - nieuwe toestand”* (op schaal 1/50), blijkt evenwel dat er klaarblijkelijk ook (rechts) ter hoogte van de aanpalende woning met tuin nr. 57 een zichtschermbaan wordt voorzien, met name *“1,62m hoogte glazen panelen”* (hetzij dezelfde hoogte als het zichtschermbaan links). Dit blijkt echter niet eveneens uit de overwegingen van de bestreden beslissing, in het bijzonder de beschrijving van de aanvraag en de beoordeling van de hinderaspecten voor de aanpalende woningen met tuin, die moeten worden samen gelezen met de bouwplannen. Daarin wordt (zoals gesteld) enkel aandacht besteed aan het remediëren van de privacyhinder voor de aanpalende woning met tuin nr. 67. In die optiek creëert de voorwaarde dat er *“lichtdoorlatende zichtschermbaan”* moeten worden geplaatst *“overeenkomstig de bepalingen van het burgerlijk wetboek”* onduidelijkheid, gezien er enkel blijkens de bouwplannen (meerdere) ‘zichtschermbaan’ moeten worden geplaatst, met name zowel



links als rechts van het terras, en niet eveneens blijkens de overwegingen van de bestreden beslissing. Tevens blijkt uit de bouwplannen niet duidelijk op welke manier het zichtscherm in functie van het remediëren van de privacyhinder voor de aanpalende woning met tuin nr. 57 moet worden geconcipeerd, en met name vooral welke lengte dan wel diepte dit zichtscherm moet hebben.

4.

Gelet op voormelde vaststellingen en op de concrete omstandigheden van het dossier, in het bijzonder het gegeven dat er vanop het dakterras zowel uitzicht kan worden genomen op het linker als op het rechter aanpalend perceel met woning en tuin, kan de betwiste voorwaarde redelijkerwijze niet worden beschouwd als voldoende precies in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO. Er blijkt daaruit met name niet duidelijk in hoeverre en op welke wijze het op de bouwplannen vermelde zichtscherm ter hoogte van de aanpalende woning met tuin nr. 57 moet worden geplaatst. Gelet op de onduidelijkheid van deze voorwaarde, laat zij een niet toegestane appreciatiemarge aan de houder van de bestreden vergunning omtrent de wijze waarop de volgens verwerende partij in functie van het verzekeren van de goede ruimtelijke ordening noodzakelijke 'zichtschermen' dienen te worden geconcipeerd. Hierdoor bestaat er geen garantie dat de betreffende voorwaarde effectief zal zijn in het licht van haar beoogde doel om de aanvraag, met aandacht voor de door omwonenden en door eerste verzoekende partij weerhouden (en door verwerende partij onderschreven) hinderaspecten, alsnog te conformeren aan de goede ruimtelijke ordening (in het bijzonder door via zichtschermen inkijk te vermijden ten opzichte van de aanpalende percelen). Gelet op de hoogte van het dakterras ten opzichte van de aanpalende woningen met tuin, evenals op de weigeringsmotieven van eerste verzoekende partij in haar vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg, diende de door verwerende partij noodzakelijk geachte voorwaarde voldoende precies en gedetailleerd te worden omschreven, opdat de decretaal vereiste overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening effectief wordt gewaarborgd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

Het middel dient in het licht van de beoordeling van het eerste middel, in het bijzonder de onduidelijkheid omtrent de vraag in hoeverre de betwiste voorwaarde impliceert dat er niet alleen ter hoogte van de aanpalende woning met tuin nr. 67 een zichtscherm moet worden voorzien, maar dat dergelijk gelijkaardig zichtscherm eveneens moet worden voorzien ter hoogte van de aanpalende woning met tuin nr. 57, niet nader te worden onderzocht, temeer dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **VI. KOSTEN**

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

Verzoekende partij vordert naast de betaalde rolrechten van 400 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire

tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Het gevorderde bedrag van 700 euro is conform met het basisbedrag overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit. Gezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De beslissing van verwerende partij van 6 april 2017, waarbij aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor de regularisatie van het inrichten van een plat dak tot terras op een perceel gelegen te 1950 Kraainem, Seringenstraat 61, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 95X27, wordt vernietigd.
2. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvragers, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De kosten van het beroep, begroot op de rolrechten van 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, worden ten laste gelegd van verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 juni 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE