

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0725
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0375-A

| | |
|--------------------------|---|
| Verzoekende partij | de nv SAVI vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Deborah SMETS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B |
| Tussenkomenende partijen | 1. de heer Frederik MARIENS 2. mevrouw Annick DERWAELE vertegenwoordigd door advocaten Didier DHAENENS en Raoul VERMEULEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Mechelsesteenweg 12 bus 13 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 januari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 december 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist van 29 juli 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het regulariseren van een terras op het perceel gelegen te 8300 Knokke-Heist, Jef Mennekenslaan 33, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0457B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 20 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 24 juli 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient het administratief dossier en een antwoordnota in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 juni 2018.

Advocaat Koenraad VAN DE SIJPE, die voor de verzoekende partij verschijnt, advocaat Deborah SMETS die voor de verwerende partij verschijnt, en advocaat Raoul VERMEULEN en de heer Jean-Jacques DERWAELE die voor de tussenkomende partijen verschijnen, zijn gehoord.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 8 april 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van een dakterras op de gelijkvloerse bebouwing op het perceel aan de Jef Mennekenslaan 33.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Wijk Lippenslaan', definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist van 21 december 2012 en goedgekeurd door de verwerende partij met een besluit 28 februari 2013. Het perceel ligt gedeeltelijk in de zone voor middelhoogbouw, gedeeltelijk in de zone voor gelijkvloerse bebouwing. Het te regulariseren dakterras bevindt zich volledig in de zone voor middelhoogbouw.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 14 juni 2016 tot en met 13 juli 2016 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 6 mei 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist verleent op 29 juli 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 7 september 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 28 oktober 2016 om dit beroep niet in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 8 november 2016 beslist de verwerende partij op 8 december 2016 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen te Knokke-Heist, Jef Mennekenslaan 33. De omgeving wordt gekenmerkt door appartementsgebouwen en is gelegen in het centrum van Knokke. Verderop in de straat bevindt zich een school en een kerk.

Het ontwerp voorziet de regularisatie van een dakterras bovenop de gelijkvloerse bebouwing. Het terras is 3m56 diep en 3m37 breed. Er worden zichtschermen voorzien van 1m80 aan de zijanten.

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in woongebied. De aanvraag ligt eveneens in het gemeentelijk **ruimtelijk uitvoeringsplan 'Wijk Lippenslaan'**, goedgekeurd op 28 februari 2013. De aanvraag is gelegen in een **zone voor middelhoogbouw** en de laatste meters van het perceel zijn gelegen in een zone voor gelijkvloerse bebouwing. Het dakterras bevindt zich volledig in de zone voor middelhoogbouw.*

*Het **RUP** voorziet een **bouwdiepte** van 17m op de verdieping, het terras komt 1m50 verder. Het RUP bepaalt geen specifieke regels omtrent het berekenen van de bouwdiepte, het is dus niet uitdrukkelijk bepaald of het terras moet worden meegerekend in deze bouwdiepte of niet. Geval per geval moet beoordeeld worden wat de impact is voor de omgeving.*

*De aanvrager heeft profieltekeningen bij de aanvraag gevoegd waardoor het nu wel mogelijk is om de impact te beoordelen. Uit het aanvraagdossier blijkt dat de impact beperkt tot nihil is en dat het dakterras dus **geen afwijking** is van de bouwdiepte van 17m.*

*Het RUP bepaalt dat **de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens** bij koppeling Om ofwel minimum 3m. Dit voorschrift is bedoeld voor de inplanting van nieuwe constructies. Dit is niet van toepassing in dit geval, aangezien het hier om een bestaande constructie gaat, het appartementsgebouw is al jaren geleden gebouwd. Zelfs in de overtuiging dat het voorschrift wel moet toegepast worden, dan nog is het slechts een beperkte afwijking. Het voorzien op 1,4m van de perceelsgrens veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder en het voorzien van terrassen is eigen aan zones voor meergezinswoningen. Deze inplanting veroorzaakt alleszins geen hinder naar de omwonenden toe.*

*De aanvraag moet eveneens voldoen aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening** van 27 april 2006. De beroepsindiener kan gevolgd worden wanneer deze stellen dat de aanvraag afwijkt van artikel 2.6.2:*

"Open dakterrassen op het dak van de gelijkvloerse verdiepingen worden toegelaten mits het respecteren van de wetgeving op lichten en zichten. Bij terrassen dieper dan 3,00 meter voorbij de achtergevel kan geen enkele constructie (bijvoorbeeld zichtschermb) geplaatst worden."

*In de aanvraag worden zichtschermen voorzien **tot een diepte van 3m20**. Een afwijking is mogelijk mits een gemotiveerd verzoek, hetgeen in deze aanvraag ontbreekt. Om te voldoen aan de verordening dienen de **zichtschermb beperkt te worden tot 3m** voorbij de achtergevel. Dit kan opgelegd worden als voorwaarde, aangezien dit een duidelijke en precieze voorwaarde is en door enig toedoen van de aanvrager kan worden gerealiseerd.*

(...)

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is **functioneel inpasbaar** in deze omgeving, terrassen vormen immers een onderdeel van de meergezinswoningen.

Het dakterras veroorzaakt **geen onaanvaardbare hinder** naar de omgeving toe. Op de profieltekeningen is duidelijk te zien hoe de zichtschermen worden uitgevoerd. Daaruit blijkt dan ook dat er geen hinder ontstaat voor de aanpalenden. Het voorzien van de zichtschermen voldoet aan de geldende wetgeving en zorgt er voor dat er geen onaanvaardbare inkijk ontstaat. De zichtschermen hebben een hoogte van 1m80, hetgeen aanvaardbaar is in een stedelijke omgeving.

Langs de kant met buur nr. 35 komt er slechts 33cm bij, de gemene muur is op dit moment al 1m47 hoog zodat er absoluut geen bijkomende hinder ontstaat naar deze buur. Langs de andere kant is er op dit moment een muurtje van 80cm waardoor er bijkomende zichtschermen zijn van 1m hoog. Uit de foto's blijkt dat dit geen hinder veroorzaakt, dit geldt des te meer nu de meergezinswoning die verder gelegen is *nét* dezelfde zichtschermen heeft. De naastgelegen appartementen hebben slechts een klein balkon zodat ook zij geen hinder ondervinden van de zichtschermen en het dakterras.

De beroepsindiener stelt dat het **zonlicht** zal verdwijnen door de zichtschermen. De beroepsindiener toont dit niet concreet aan. Het dakterras is gelegen aan een meergezinswoning die veel hoger is dan de zichtschermen en de tuin van de beroepsindiener is op dit moment al in de schaduw gelegen van de meergezinswoning.

De beroepsindiener meent dat er onaanvaardbare **rechtstreekse inkijk** ontstaat door het dakterras. Het kan niet ontkend worden dat er een rechtstreekse inkijk mogelijk is naar de tuin/koer van de beroepsindiener. De vraag die moet gesteld worden is of dit onaanvaardbaar is of niet. De plaats van de aanvraag is gelegen in het centrum van Knokke, een sterk verstedelijkte omgeving. De omgeving wordt gekenmerkt door appartementsgebouwen met veel terrassen en balkons. De inkijk is dan ook aanvaardbaar. Het terras zelf is 3m50 zodat de bewoners genoeg plaats vlakbij de achtergevel hebben om te vertoeven. Het is enerzijds niet wenselijk om de achterzijde van het terras ook af te sluiten met zichtschermen en anderzijds is dit juridisch niet mogelijk (in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening).

Met betrekking tot de **veiligheidsaspecten** dient vastgesteld dat zich op dit punt geen problemen zullen voordien. Bovendien stelt de aanvrager dat de barsten er blijkbaar gekomen zijn na het uitvoeren van een bemaling op het naastgelegen perceel. Dergelijke discussies moeten worden uitgeklaard door een burgerlijke rechter (artikel 4.2.22 VCRO).
..."

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij verantwoordt haar belang als volgt:

“ ...

Verzoekende partij is eigenaar van het pand waarop het dakterras in kwestie is gerealiseerd. Het terras is met name gesitueerd boven op het eigendom van verzoekster, meer bepaald op het plat dak boven de achterste kamer van het appartement van verzoekster, welke is ingericht als badkamer. Zij was in die hoedanigheid ook bezwaarindiener en derde-beroepsindiener, zodat zij belang heeft bij onderhavige procedure.

De aanvraag voorziet in de regularisatie/aanleg van een terras met zichtschermen op de eerste verdieping van hetzelfde gebouw.

Het eigendom van verzoekster vermindert in waarde ten gevolge van de aanleg van dit terras, om volgende redenen:

- *Er ontstaat inkijk in de tuin/koer van verzoekster.*
- *De zichtschermen nemen zonlicht weg in de tuin/koer van verzoekster.*
- *De stabiliteit van het eigendom van verzoekster komt in het gedrang. Het plat dak is immers niet voorzien om gebruikt te worden als terras. De aanvrager heeft geen enkele maatregel genomen om de veiligheid van deze constructie te garanderen.*

Ten slotte betekent de aanleg van het terras een inbreuk op het eigendomsrecht van verzoekster. Blijkens de aankoopaktes behoort dit plat dak immers niet toe aan de eigenaar van de eerste verdieping (aanvrager). Dit plat dak is exclusief eigendom van verzoekende partij.

...”

2.

De tussenkomende partijen stellen over de ontvankelijkheid van het verzoekschrift:

“ ...

Er dient vooraf (...) gemeld te worden dat het dakterras in kwestie niet gerealiseerd werd door verwerende partij maar wel in 1968 gebouwd werd door eigenaar van gelijkvloers en 1ste verdieping.

In dit paragraaf haalt verzoekende partij vier elementen aan:

=> Er ontstaat inkijk in de tuin/koer van de verzoekster.

Er is geen tuin maar een kleine koer (...) er ontstaat helemaal geen inkijk mits er zichtschermen komen, wat de achterkant betreft wordt, zoals bij alle balkons en terrassen, een balustrade voorzien

=> De zichtschermen nemen zonlicht weg in de tuin/koer van verzoekster.

Zichtschermen nemen geen zonlicht tuin/koer weg, het zijn de omringende hoge gebouwen die beletten dat het zonlicht de tuin/koer bereiken. Er valt ook op te merken dat de tuin/koer noordoost gericht is (zie bijlage 1).

Zoals te zien op foto's van bijlage (bijlage 14) schijnt, bij hoge zonshoogte, de zon in de uiterste hoek van de tuin/koer

=> De stabiliteit van het eigendom van de verzoekster komt in het gedrang.

Het plat dak van de gelijkvloerse achterbouw werd in 1968 bewust hoger opgetrokken om het realiseren van een terras voor de 1ste verdieping mogelijk te maken; gelijkvloers en 1ste verdieping behoorden aan dezelfde eigenaar.

Het is dan ook duidelijk dat er rekening gehouden werd met de stabiliteit van het gebouw (architect de heer P. Verhaeghe) moest dit niet het geval zijn zou de dakplaat geen 49 jaar stand houden !

=> Inbreuk op het eigendomsrecht van de verzoekster.

Er kan geen sprake zijn van inbreuk op eigendomsrecht, de opeenvolgende eigenaars van zowel gelijkvloers als 1ste verdieping hebben nooit anders geweten (gelijkvloers en 1ste verdieping behoorde oorspronkelijk aan dezelfde eigenaar).

Kopers hebben altijd deze toestand gekend en aanvaard.

Gedurende 49 jaar ononderbroken gebruik van, bewust, hoger gebouwd dak van achterbouw gelijkvloers.

=> Blijkens aankoopaktes behoort dit plat dak immers niet toe aan eigenaar van de eerste verdieping (aanvrager). Dit plat dak is exclusief eigendom van de verzoekende partij.

Plat dak werd hoger geplaatst om een terras voor de 1ste verdieping mogelijk te maken (zelfde eigenaar). In geen enkele aankoop- of verkoopakte wordt melding gemaakt van "afstand gebruik plat dak"

Het dak van de achterbouw bevindt zich trouwens niet binnen de aangekochte oppervlakte (75 m²) van het gelijkvloerse appartement; van dit plat dak is dus geen sprake in de aankoopakte dd 22 september 2008.

=> Eigendom vermindert in waarde ten gevolge van de aanleg terras.

Verzoekster heeft in 2008 de gelijkvloerse verdieping aangekocht met terras op zijn achterbouw; er kan dus moeilijk kwestie zijn van waardevermindering van een bestaande, zichtbare en ongewijzigde toestand.

...

Beoordeling door de Raad

1.1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, in zijn toepasselijke versie, is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende derde beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden. Een plausibel gemaakt risico op hinder of benadeling volstaat.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij, een rechtspersoon, eigenaar is van het gelijkvloers appartement. In haar verzoekschrift voert zij onder meer aan dat de vergunde aanvraag inkijk in de tuin/koer mogelijk maakt en tot vermindering van zonlicht kan leiden. Zij leidt daaruit af dat haar eigendom een minwaarde ondergaat.

De verzoekende partij maakt voldoende concreet aannemelijk dat haar eigendom als gevolg van de bestreden beslissing aan woonkwaliteit dreigt in te boeten, wat minstens als het risico op onrechtstreekse hinder of benadeling in aanmerking genomen moet worden.

De tussenkomende partijen tonen niet aan dat de verzoekende partij geen of niet meer dan verwaarloosbare hinder kan ondergaan. Dat zij het te regulariseren terras niet zelf aangelegd hebben, doet niet ter zake. De tussenkomende partijen beweren voorts wel, maar tonen niet aan dat de verzoekende partij bij de aankoop van het gelijkvloers appartement de toestand aanvaard zou hebben en dat de zware sanctie van het verval van het recht om zich tot de rechter te wenden zich opdringt. Waar de tussenkomende partijen stellen dat er “moeilijk kwestie (kan) zijn van waardevermindering van een bestaande, zichtbare en ongewijzigde toestand”, nemen zij de wederrechtelijk tot stand gebrachte toestand als maatstaf voor het beoordelen van het belang, wat naar recht en redelijkheid niet aanvaard kan worden. De maatstaf voor het beoordelen van het belang is de toestand zoals die bestond vóór de wederrechtelijk verrichte handelingen en de door de tussenkomende partijen nagestreefde, te regulariseren toestand.

1.2.

De exceptie wordt verworpen.

2.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 2 van het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Wijk Lippenslaan’ (vervolgens: het RUP), artikel 4.4.1 VCRO, artikel 2.6.2, tweede lid van “de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening”, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Toelichting bij het eerste onderdeel van het eerste middel

Artikel 2 2 RUP luidt als volgt:

"Bouwdiepte:

Verdieping : maximum 17 meter,,

Het is vaste rechtspraak dat bij de berekening van de bouwdiepte het terras dient meegerekend (...). In casu resulteert dit in een bouwdiepte van minstens 18,20m tot 18,80m.

De bestreden beslissing weerhoudt manifest ten onrechte een bouwdiepte van 17m, minstens oordeelt men dat geen afwijking voorligt op de bouwdiepte van 17m, terwijl uit de plannen en de bestreden beslissing blijkt dat het dakterras minstens 1,5m dieper reikt. Aldus miskent de bestreden beslissing het RUP. Een RUP heeft verordende kracht en strekt tot wet.

Minstens wordt niet gemotiveerd waarom in voorliggend geval in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO een afwijking zou kunnen worden toegestaan op dit verordenend stedenbouwkundig voorschrift, hetgeen de bestreden beslissing naast gebrekkig of niet gemotiveerd, tevens onzorgvuldig maakt.

(...)

Toelichting bij het tweede onderdeel van het eerste middel

“ ...

Artikel 2.1 RUP luidt als volgt:

"Inplanting: (...)

Afstand tot de zij- en achterperceelsgrens: 0.00 meter bij koppeling ofwel minimum 3,00 meter. Dit is niet van toepassing voor gelijkvloerse bebouwing en niet van toepassing voor area's,,

De bestreden beslissing oordeelt in eerste instantie dat dit stedenbouwkundig voorschrift enkel geldt voor nieuwe constructies en derhalve niet voor bestaande constructies Dit blijkt nochtans tot uitdrukking in het vigerende RUP. Bovendien betreft de aanvraag de regularisatie van een recent aangelegd dakterras zodat het hoe dan ook om een nieuwe constructie gaat.

Om dit te ondervangen beoordeelt de bestreden beslissing een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 1,4m i p v de voorgeschreven 3m als een beperkte afwijking Er wordt evenwel niet gemotiveerd waarom een afwijking van ruim 50% op de afstandsregel als beperkt dient beschouwd conform art 4 4 1 VCRO, a fortiori in de wetenschap dat de afwijking aanzienlijke consequenties heeft voor wat betreft de door verzoekende partij ingeroepen inijkhinder en verminderde lichtinval op haar perceel Dit klemmt des te meer aangezien de bestreden beslissing vervolgens de zijdelingse zichtschermen middels uitdrukkelijke voorwaarde beperkt tot een diepte van drie meter (zie derde middelonderdeel), waardoor de inijk problematiek in wezen alleen maar groter wordt.

Wat de bestreden beslissing zo mogelijk nog meer onzorgvuldig maakt is een gevolg van de tweede opgelegde bijzondere voorwaarde, m.n. "stipte naleving van de voorwaarden opgelegd door het schepencollege".

Het college legde in haar beslissing van 29 07 16 uitdrukkelijk op dat het zichtscherm op 0,8m van de zijdelingse perceelsgrenzen dienen opgelegd. Aldus wordt de bestreden beslissing intern tegenstrijdig bij samenlezing van de beide opgelegde voorwaarden. Enerzijds wordt vergunning verleend voor het plaatsen van zijdelingse schermen op een afstand van 1,4m van de zijdelingse perceelsgrens en anderzijds wordt verwezen naar de voorwaarden opgelegd door het college erin bestaande dat het zichtscherm op 0,8m dient geplaatst Een afstand van 0,8m betekent een nog grotere afwijking op de door de deputatie (uitdrukkelijk doch onterecht) toegestane afwijking (1,40m).

(...)

Toelichting bij het derde onderdeel van het eerste middel

Krachtens artikel 2.6.2., 2e alinea van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zijn open dakterrassen enkel toegelaten als de wetgeving op lichten en zichten gerespecteerd wordt. Dieper dan 3 m voorbij de achtergevel kan geen zichtscherm (of enige andere constructie) meer geplaatst worden.

De zichtschermen reiken in de aanvraag dieper dan 3 m voorbij de achtergevel. Bovendien voldoet het terras niet aan de wetgeving op de lichten en zichten Er wordt immers een rechtstreeks zicht gecreëerd op het eigendom van verzoekster, meer bepaald de tuin/koer

op het gelijkvloers. Vermits er zich achteraan geen zichtscherm bevindt, kan de gebruiker van het terras direct en zonder ook maar enige belemmering inkijken in deze tuin van verzoekende partij.

Aangezien geen afwijking werd gevraagd door de aanvrager, legt de deputatie een bijzondere voorwaarde op teneinde de aanvraag in overeenstemming te brengen met de betrokken bepaling uit de bouwverordening. De zijdelingse schermen van 1,80m worden beperkt tot op een diepte van 3m van het terras.

Op geen enkele wijze wordt evenwel geargumenteed hoe de wetgeving op de lichten en zichten vervolgens wordt gerespecteerd, laat staan dat de bestreden beslissing blijkt geeft dat zou onderzocht zijn of de wetgeving op de lichten en zichten wordt gerespecteerd. De holle frase dat "de impact beperkt tot nihil is", doet hieraan geen afbreuk. Zoals aangegeven, bevindt er zich achteraan op het terras geen zichtscherm, zodat de gebruiker van het terras direct en zonder ook maar enige belemmering kan inkijken in de tuin/koer van verzoekende partij.

Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet 'afdoende' zijn.

De motivering op dit punt is derhalve onbestaande, minstens onvoldoende en gebrekkig.

Het is duidelijk dat met name achteraan het terras van de aanvraag niet voldaan kan worden aan de bepalingen inzake lichten en zichten zonder het plaatsen van een scherm.

Immers, art. 678 Burgerlijk Wetboek bepaalt 'Men mag op het besloten of niet 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 negentien decimeter (...) is tussen de muur waar men die maakt, en het erf.' (...)

Vermits het plaatsen van een scherm niet toegestaan is voorbij de eerste drie meter, kan men achteraan het terras nooit voldoen aan de wetgeving op de lichten en zichten gelet op de directe inkijk op het perceel van verzoekende partij. Derhalve kan in casu enkel een balkon met een maximale diepte van 3m worden vergund (i.e. datgene wat was opgenomen in de oorspronkelijke eigendomsakte van het goed van de aanvragers) en komt een terras met de bouwdiepte in casu niet voor vergunning in aanmerking. Er anders over oordelen door het toestaan zoals in casu van een afwijking op deze bepaling uit de gemeentelijke verordening maakt er dode letter van.

Dit maakt de bestreden beslissing tevens onzorgvuldig.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Eerste onderdeel

Overeenkomstig artikel 2.2 van het RUP 'Wijk Lippenslaan' mag de bouwdiepte op de verdieping maximaal 17 meter zijn. Het RUP geeft zelf niet aan op welke wijze de bouwdiepte concreet dient te worden berekend.

Gelet op het gebrek aan verduidelijking in het RUP, meent verwerende partij dat het terras niet binnen de berekening van de bouwdiepte valt. In die zin is er geen sprake van een afwijking.

Als zorgvuldig handelende overheid heeft verwerende partij wél onderzocht of het terras geen negatieve impact heeft op de omgeving. Welnu, op grond van de plannen is het duidelijk dat de impact zo goed als nihil is.

Volledigheidshalve merkt verwerende partij op dat het arrest waarnaar verzoekende partij verwijst niet zonder meer naar analogie kan worden toegepast. In het arrest had de vergunningverlenende overheid erkend dat de terrassen dienen meegerekend te worden bij de bouwdiepte. Dit is een determinerend verschil met voorliggende situatie.

(...)

A.2.2. Tweede onderdeel

Overeenkomstig artikel 2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP dient een afstand van ofwel 0 meter ofwel 3 meter te worden gerespecteerd ten opzichte van de zijperceelsgrens.

Huidige aanvraag voorziet op de plannen in een afstand van 1,4 meter ten opzichte van het linker zijperceel. Verwerende partij heeft in het kader van de beoordeling van dit voorschrift een dubbele redenering toegepast:

- *enerzijds meent verwerende partij dat het voorschrift niet van toepassing is, aangezien het niet om nieuwe bebouwing gaat. Het voorgenomen project steunt immers op een reeds bestaande constructie.*
- *anderzijds heeft verwerende partij geoordeeld dat, in geval het voorschrift van toepassing is, er sprake is van een beperkte afwijking. De voorziene afstand is immers aanvaardbaar ten opzichte van de omgeving.*

Verwerende partij heeft zijn redenering dus zeer concreet uiteengezet en heeft ook zeer duidelijk gemotiveerd waarom het slechts om een beperkte afwijking gaat. Er is zodoende wel voldaan aan de motiveringsplicht ter zake.

Verzoekende partij viseert in het licht hiervan ten onrechte enkel de cijfermatige afwijking. Verwerende partij is immers verder gegaan en heeft geoordeeld dat op grond van alle specifieke elementen van de aanvraag (i.e. zowel de cijfermatige gegevens als de elementen uit de omgeving) de afwijking slechts een beperkt karakter heeft.

Waar verzoekende partij oordeelt dat de vergunning intern tegenstrijdig is, slaat zij de bal mis. Zij meent dat enerzijds een vergunning wordt afgeleverd waarbij de afstand tot de zijperceelsgrens 1,4 meter mag zijn, maar tegelijkertijd wordt opgelegd dat de zichtschermen op een afstand van 0,8 meter moeten worden ingepland.

Verzoekende partij verliest hierbij enkele zaken uit het oog en geeft een verkeerde lezing aan de bestreden beslissing.

De beoordeling van een vergunningsaanvraag dient door verwerende partij, gelet op de devolutieve werking, volledig opnieuw te gebeuren. Op basis van de gegevens van de aanvraag stelde verwerende partij vast dat de aanvraag werd ingeplant op een afstand van 1,4 meter ten opzichte van de zijperceelgrens. Deze afstand werd getoetst aan de voorschriften van het RUP en beoordeeld als zijnde een beperkte afwijking.

Echter stelt verwerende partij vast dat het college van burgemeester en schepenen oordeelde dat het aangewezen was om de gezichtsschermen op een afstand van 0,8 meter van de perceelgrens in te planten. In die zin werd dit als voorwaarde opgelegd, dewelke overgenomen wordt door verwerende partij. Deze voorwaarde staat los van de al dan niet vergunbaarheid van de inplanting op 1,4 meter. Dit betreft een loutere opportuniteitsoverweging.

*Er is zodoende geen sprake van een interne tegenstrijdige motivering. De argumentatie van verzoekende partij mist dan ook feitelijke grondslag
(...)*

Derde onderdeel

Overeenkomstig artikel 2 6 2, tweede lid van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening mag geen enkele constructie geplaatst worden voorbij de 3 meter voorbij de achtergevel.

In casu voorzag de aanvraag wel in zichtschermen voorbij de voorgeschreven afstand van 3 meter. Teneinde aan de voorschriften van de stedenbouwkundige verordening te voldoen, heeft verwerende partij, in navolging van het college van burgemeester en schepenen, opgelegd dat de zichtschermen slechts over een afstand van 3 meter mogen geplaatst worden. Dergelijke voorwaarde is volledig wettig, hetgeen verzoekende partij ook niet betwist.

Verzoekende partij kan zich echter niet met een aanvraag verzoenen omdat naar haar mening de regelgeving inzake zichten en lichten niet gerespecteerd wordt en meer concreet artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek. De aanvraag zou immers een rechtstreekse inkijk op haar eigendom mogelijk maken. Tevens meent verzoekende partij dat de motivering hieromtrent ontoereikend is.

Verwerende partij merkt op dat de regelgeving inzake lichten en zichten, zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, een burgerlijke aangelegenheid betreft. Naar oordeel van verwerende partij betreft dit een element waarover geen uitspraak kan gedaan worden en dit gelet op artikel 4 2 22 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, dat het zakelijk karakter van een stedenbouwkundige vergunning bevestigt en tegelijkertijd benadrukt dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Het gevolg hiervan is dat een eventueel probleem met de in het Burgerlijk Wetboek vervatte regeling over lichten en zichten niet de wettigheid van de bestreden beslissing aantast. (...) Het gegeven dat hierover iets in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening opgenomen is, doet hier niets aan af.

Verwerende partij kan in het licht hiervan dan ook geen schending van de motiveringsplicht aangewreven worden.

...

3.

De tussenkommende partijen repliceren:

“ ...

In dit paragraaf bespreekt en verwerpt verzoekende partij de gevolgde stedenbouwkundige elementen, de argumentatie kan echter niet aanvaard worden. Bij het opstellen van de Regularisatie Aanvraag werd onderstaande regelgeving gevolgd en nauwlettend toegepast er dient tevens opgemerkt dat zowel de stedenbouwkundig ambtenaar van de Gemeente Knokke-Heist als die van de Deputatie West-Vlaanderen met het hiermede instemden.

Gevolgte Wettelijke Voorschriften

- RUP — "Wijk Lippenslaan" Art. 2 Zone voor middelhooggebouw — **Bouwdiepte 17.00 m.**
- Art. 2.6.2. van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (Zitting gemeenteraad 27 april 2006).

Aan de achterzijde zijn enkel uitbouwen van het open type, zoals balkons, toegelaten met een maximale overkragende bouwdiepte van 1.20 meter en een minimum afstand van 0.80 meter ten aanzien van de zijdelingse perceelsgrens.

Open dakterrassen op het dak van de gelijkvloerse verdiepingen worden toegelaten mits het respecteren van de wetgeving op lichten en zichten. Bij terrassen dieper dan 3.00 m voorbij de achtergevel kan geen enkel constructie (bijvoorbeeld zichtschermen) geplaatst worden.

- Burgerlijk Wetboek Art. 678

- o Rechtstreekse uitzichten op een afstand van 19 decimeter (1,90 m)

- Burgerlijk Wetboek Art. 679

- o Schuine uitzichten op een afstand van 6 decimeter (0,60 m)

Bepaling configuratie van het door het terras ingenomen deel

Het RUP voorziet een maximum bouwdiepte van 17.00 m.

Voor wat betreft hetgeen voorbij de achterste gevellijn van 17,00 m mag gebeuren wordt Art. 2.6.2. van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (Zitting gemeenteraad 27 april 2006) gevolgd.

*Op de goedgekeurde regularisatie aanvraag bedraagt de diepte **18.00 m** (zie bijlage 5.3. van de goedgekeurde regularisatie aanvraag- Inventaris deel A).*

Indien zowel het RUP als de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening gevolgd wordt komt men als volgt op 18.00 m :

*i=> Het appartementsgebouw is 15.00 m diep er mag dus nog tot **2.00 m** verder gebouwd worden.*

*i=> Voorbij die 17.00 m mag er nog een uitbouw van het open type van **1.00 m** rekening houdend met 0.80 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen.*

Mits het respecteren van de wettelijke bepalingen inzake lichten en zichten- zoals trouwens op alle plans van de aanvraag het geval is - bekomt men:

$$15.00 \text{ m} + 2.00 \text{ m} + 1.00 \text{ m} = \mathbf{18.00 \text{ m}}$$

Voor wat het deel tussen 18.00 m en **18.80 m** geldt Art. 2.6.2. "toegelaten mits het respecteren van de wetgeving op lichten en zichten" namelijk op 1.90 m van beide zijdelingse perceelsgrenzen, hetgeen overeenkomt met de aanvraag.
..."

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota dat een dakterras wel degelijk in de bouwdiepte meegerekend moet worden. Zij citeert rechtspraak waaruit dat blijkt. Door abstractie te maken van het dakterras bij de bepaling van de totale bouwdiepte, schendt de bestreden beslissing het RUP, en de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

5.

De verwerende partij stelt in haar laatste nota nog:

"...

Eerste onderdeel

Verwerende partij meent dat de rechtspraak van uw Raad niet zonder meer kan doorgetrokken worden op elke mogelijke situatie. Elk dossier dient in zijn eigenheid en op basis van de concrete feitelijke gegevens te worden beoordeeld.

Verwerende partij heeft bij de beoordeling van het dossier moeten vaststellen dat het RUP niet bepaalt hoe de bouwdiepte op de verdieping moet worden berekend.

In dat geval komt de beoordeling van het aspect 'bouwdiepte' volledig toe aan de verwerende partij die ter zake over een discretionaire bevoegdheid beschikt. Op basis van de concrete elementen van voorliggend aanvraagdossier, kon verwerende partij oordelen dat het dakterras niet binnen de voorgeschreven 17 meter dient te vallen.

(...)

Tweede onderdeel

Gelet op het feit dat verzoekende partij geen repliek geboden heeft op dit middelonderdeel, kan verwerende partij in hoofddorde verwijzen naar hetgeen in de antwoordnota werd uiteengezet.

Volledigheidshalve kan verwerende partij nogmaals het volgende benadrukken:

- *de door verzoekende partij geviseerde bepaling is naar oordeel van verwerende partij niet van toepassing op voorliggende aanvraag;*
- *ondergeschikt heeft verwerende partij, handelend als zorgvuldige vergunning verlenende overheid, vastgesteld dat er hoe dan ook sprake is van een beperkte afwijking. De beoordeling van het beperkt karakter gebeurde op grond van alle gegevens van het aanvraagdossier en zodus niet louter cijfermatig.*

(...)

A.2.3. Derde onderdeel

Aangezien verzoekende partij geen repliek geboden heeft op dit middelonderdeel, kan verwerende partij in hoofddorde verwijzen naar hetgeen in de antwoordnota werd uiteengezet.

Samenvattend kan verwerende partij nog op het volgende wijzen:

- door het opleggen van een voorwaarde wordt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening gerespecteerd;
 - aspecten inzake lichten en zichten betreft een burgerrechtelijke discussie die de wettigheid van een vergunning niet aantast.
- ...

6.

De tussenkomende partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

Verzoekers in tussenkomst sluiten zich volledig aan bij de antwoordnota d.d. 23 mei 2017 genomen namens de DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE WEST-VLAANDEREN en hernemen de daarin ontwikkelde argumentatie.

Met betrekking tot de bouwdiepte van maximaal 17 meter beklemtonen verzoekers in tussenkomst dat het RUP geen verduidelijking geeft m.b.t. de berekeningswijze van de bouwdiepte. Er is in casu geen sprake van enige afwijking en bovendien is er m.b.t. het terras geen negatief impact op de omgeving.

Artikel 2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP voorziet in een afstand van ofwel 0 meter ofwel 3 meter die dient te worden gerespecteerd ten aanzien van zijn perceelgrens.

De aanvraag van verzoekers voorziet op de plannen in een afstand van 1,4 meter ten aanzien van het linkerzijperceel.

Terecht wordt dienaangaande door verwerende partij gesteld dat het voorschrift niet van toepassing zou zijn aangezien het niet om een nieuwe bebouwing gaat, doch wel om een project dat steunt op een reeds bestaande constructie.

Bovendien is, in de mate dat het voorschrift van de GRUP van toepassing zou zijn, slechts sprake van een beperkte afwijking die aanvaardbaar is ten opzichte van de omgeving.

Artikel 2.6.2, 2e lid van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voorziet dat geen enkele constructie mag geplaatst worden voorbij de 3 meter van de achtergevel.

Op dat vlak doet er zich geen enkel probleem voor vermits zowel door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Knokke-Heist als door de DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE WEST-VLAANDEREN werd opgelegd dat de zichtscheren slechts over een afstand van 3 meter mochten geplaatst worden.

Er is bijgevolg voldaan aan de voorschriften.

De nv SAVI stelt – ten onrechte – dat de aanvraag en niet-verzoenbaar is met de regelgeving inzake zichten en lichten zoals bepaald in art. 678 B.W.

Deze problematiek valt evenwel buiten de beslissingsbevoegdheid van de RAAD VOOR VERGUNNINGSBEWISTINGEN aangezien het een zuiver burgerrechtelijke aangelegenheid betreft.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het voorwerp van de vergunde regularisatieaanvraag, een dakterras op de achterbouw van een gelijkvloers appartement, ligt volgens het RUP in de zone voor middelhoogbouw. Het appartementsgebouw dateert van vóór de inwerkingtreding van het RUP.

Artikel 1.4 van het RUP, dat deel uitmaakt van de algemene voorschriften, verwijst voor datgene wat in het RUP niet specifiek geregeld wordt, naar de “gemeentelijke bouwverordening en eventuele latere wijzigingen”. Uit de toelichting blijkt dat daarmee de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist van 27 april 2006 en goedgekeurd met een besluit van 31 augustus 2006 van de verwerende partij (vervolgens: de verordening) bedoeld wordt.

2.1.

Artikel 2.2 van het RUP bepaalt dat de bouwdiepte op de verdieping maximaal zeventien meter bedraagt. Bij ontstentenis van een definitie in het RUP moet onder bouwdiepte de afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van een gebouw worden begrepen. Een dakterras is geen gebouw met gevels. Anders dan de verzoekende partij aanvoert, wordt met de aanleg van het terras de bouwdiepte van vijftien meter op de verdieping niet uitgebreid. De zienswijze van de verzoekende partij is ook niet te verzoenen met artikel 2.6.2, tweede lid van de verordening dat open dakterrassen toelaat maar wel op terrassen dieper dan drie meter “voorbij de achtergevel” de plaatsing van constructies verbiedt. Die bepaling neemt de achtergevel als vertrekpunt voor de berekening van de diepte van het dakterras. Artikel 1.4 van het RUP verwijst naar de verordening voor elke aangelegenheid die niet specifiek in het RUP geregeld wordt. De diepte van het terras mag dan ook niet tot de bouwdiepte worden gerekend.

2.2.

Artikel 2.1 van het RUP bepaalt betreffende de inplanting ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelgrens:

“ ...

Afstand tot de zij- en achterperceelsgrens: 0.00 meter bij koppeling ofwel minimum 3,00 meter. Dit is niet van toepassing voor gelijkvloerse bebouwing en niet van toepassing voor area's.

... ”

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij rechtmatig geoordeeld dat artikel 2.1 van het RUP van toepassing is op de bouw van nieuwe constructies en zich niet verzet tegen de inrichting van een dakterras op een bestaande achterbouw. De motieven op grond waarvan zij, in de veronderstelling dat het voorschrift wel van toepassing zou zijn, oordeelt dat het om een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO gaat, zijn overtuigend. Er wordt daarbij nog opgemerkt dat artikel 1.2 van de algemene bepalingen toelaat dat gebouwen die in strijd zijn met de voorschriften van het RUP maar rechtmatig vergund zijn of geacht worden te zijn vergund, binnen het bestaande volume gerestaureerd, verbouwd en herbouwd worden. Het is dan ongerijmd dat de inplantingsvoorschriften niettemin toepassing zouden vinden op de inrichting van een dakterras op een bestaande achterbouw.

3.

Artikel 2.6.2, tweede lid van de verordening, waarvan geen der partijen de toepasselijkheid betwist, luidt:

" ...

Open dakterrassen op het dak van de gelijkvloerse verdiepingen worden toegelaten mits het respecteren van de wetgeving op lichten en zichten. Bij terrassen dieper dan 3,00 meter voorbij de achtergevel kan geen enkele constructie (bijvoorbeeld zichtscherm) geplaatst worden.

" ...

Artikel 2.6.2, tweede lid van de verordening, dat een stedenbouwkundig voorschrift in de zin van artikel 1.1.2, 13°, c VCRO is, laat open dakterrassen op het dak van een gelijkvloerse verdieping toe "mits het respecteren van de wetgeving op lichten en zichten". De verzoekende partij rekent terecht en zonder op tegenspraak te stuiten artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek en de daarin vervatte afstandsregel van 1,90 meter tot "de wetgeving op lichten en zichten".

Het is als dusdanig correct dat het vergunningverlenend bestuur zich niet mag uitspreken over het bestaan en de omvang van burgerlijke rechten en dat een vergunning onder voorbehoud van subjectieve rechten van derden verleend wordt. De afgifte van een vergunning houdt geen erkenning van of inbreuk op burgerlijke rechten van derden in.

Anders dan de verwerende partij evenwel voorhoudt, maakt het wel degelijk een verschil dat artikel 2.6.2, tweede lid van de verordening de naleving van de "wetgeving op lichten en zichten" oplegt. Daardoor wordt de in artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen afstandsregel in een stedenbouwkundig voorschrift verankerd. Een stedenbouwkundig voorschrift behoort evident wel tot het wettelijk beoordelingskader van vergunningsaanvragen. Lichten en uitzichten kunnen als aandachtspunten van de goede ruimtelijke ordening het voorwerp van een stedenbouwkundige normering uitmaken. De bevoegde overheid kan, in een stedenbouwkundige verordening of ruimtelijk uitvoeringsplan, afstandsregels bepalen om de privacy van omwonenden te beschermen. In de uitoefening van die bevoegdheid kan de overheid ervoor kiezen om de afstandsregels in de burgerrechtelijke regelgeving als stedenbouwkundig voorschrift afdwingbaar te stellen. De naleving van die regels kan dan niet meer als een louter burgerrechtelijke kwestie worden afgedaan. Waar artikel 2.6.2, tweede lid van de verordening in het belang van omwonenden de aanleg van dakterrassen op gelijkvloerse verdiepingen aan de voorwaarde van naleving van de "wetgeving op lichten en zichten" onderwerpt, introduceert het de afstandsregel van 1,90 meter in het beoordelingskader van vergunningsaanvragen en is het de opdracht van het bestuur om de bestaanbaarheid met dat stedenbouwkundig voorschrift te onderzoeken, zonder dat een uitspraak op burgerrechtelijk vlak gedaan wordt.

Waar zij in de bestreden beslissing de aanvraag aan de wettelijke en reglementaire bepalingen toetst, beperkt de verwerende partij zich tot het inkorten van de zijdelingse zichtschermen tot drie meter en gaat zij voor het overige niet tot dat onderzoek over. De verwerende partij overweegt, onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, integendeel dat rechtstreekse inkijk naar de tuin of koer mogelijk is, en dat het niet wenselijk en ook juridisch niet mogelijk is om de achterzijde van het terras af te sluiten. Daaruit blijkt dat de aanvraag niet aan de afstandsregel van 1,90 meter voldoet.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Frederik MARIENS en Annick DERWAEL is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 december 2016, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het regulariseren van een terras op het perceel gelegen te 8300 Knokke-Heist, Jef Mennekenslaan 33, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0457B.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 maart 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF