

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0152 van 18 april 2012
in de zaak 1112/0187/A/4/0151

In zake: de nv [REDACTED], met zetel te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe VERSYP
kantoor houdende te 8660 De Panne, Koninklijke Baan 30

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 6 oktober 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne van 21 juni 2011, ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een “aangepast vluchtterras”.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 maart 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Alexandra DE GEEST die loco advocaat Philippe VERSYP verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 31 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een aangepast vluchtterras”*.

De aanvraag heeft betrekking op een appartementsgebouw dat werd opgericht in 1991.

In 1997 werd een eerdere aanvraag tot het oprichten van een terras geweigerd. Vervolgens werd in 2007, na de vaststelling bij proces-verbaal dat er een terras werd opgericht, een regularisatieaanvraag ingediend voor een *“uitbreiding terras als toegang tot brandladder”*. Ook deze vergunning werd geweigerd. En daaropvolgend resulteerde ook een tweede regularisatieaanvraag in 2009 in een weigeringsbeslissing.

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

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

De gemeentelijke brandweer brengt op 30 april 2011 een advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

Op basis van de huidige plannen met als ontwerp ‘REGULARISEREN VAN EEN AANGEPAST VLUCHTTERRAS’, [REDACTED] wordt onderstaand advies verleend door de brandweer in navolging van de brandveiligheidsreglementering.

Opmerkingen

Het terras heeft geen functie als evacuatieweg. De bestaande vluchtweg zoals in het originele bouwdoossier volstaat om te voldoen aan de wetgeving brandveiligheid. Indien het terras blijft als vluchtweg, dan is het een structureel element van het gebouw en heeft het een Rf van 2h (wat niet het geval is met de huidige metalen constructie).

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne weigert op 21 juni 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij op grond van volgende overwegingen:

“ ...

TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

1. Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Veurne-Westkust (kb 06.12.1976) gelegen in een woongebied.

..

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag betreft de regularisatie van een terras bij een appartement en is dus in overeenstemming met de vigerende planologische bestemming.

...

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

2. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het appartementsgebouw is gelegen in het centrum van De Panne, op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED], twee gemeentewegen.

De omgeving is gekenmerkt door appartementsgebouwen hoofdzakelijk voorzien van vakantieappartementen met handels- en recazaken op het gelijkvloers.

De aanvraag beoogt opnieuw de regularisatie van een reeds opgericht "vluchtterras" als uitbreiding van een bestaand balkon achteraan een appartement op de [REDACTED].

Het gebouw heeft kant [REDACTED] een gevellengte van +/- 18 meter en een gabarit van GV + 8 + TV, met een bouwdiepte van 17 meter voor het hoofdgebouw en een achteruitgebouw voor het TV van 4 meter tov de voorgevel en 3 meter tov de achtergevel.

Het gebouw heeft kant [REDACTED] een gevelbreedte van +/- 25,50 meter met een gabarit van GV + 8 + TV over de eerste 17 meter, als zijgevel van de [REDACTED].

De resterende 8,50 meter langs de [REDACTED] is afgebouwd en heeft een gabarit van + 4 + TV, met een bouwdiepte van 11,20 meter voor het hoofdgebouw en een achteruitbouw voor het TV van 4,80 meter tov de voorgevel en 3 meter tov de achtergevel.

De brandevacuatie langs de achtergevels van het gebouw kant [REDACTED] is/was voorzien voor de 9de (TV) tot de 6de verdieping met een noodladder tot op het plat dak van de TV kant [REDACTED]. Bij de inrichting van deze evacuatie ruimte tot privaat terras werd bijkomend boven op de dakranden van het plat dak een windscherm aangebracht zodat ook de toegang tot deze evacuatie ruimte van het naastgelegen appartement op de 6^{de} verdieping onmogelijk werd.

Ook de brandladder op 2 meter uit de achtergevel kant [REDACTED], voorzien vanaf het plat dak van de TV kant [REDACTED] langs de blinde achtergevel naar de achteruitbouwstrook tov de achtergevel (plat dak verdieping 4 vergund als vluchtweg) werd verwijderd. Ter vervanging werd een nieuwe ladder aangebracht op 7 meter uit de achtergevel kant [REDACTED], over de aangebrachte windschermen, en door het nieuwe gecreëerde "vluchtterras".

Dit plat dak van de TV kant [REDACTED] is echter de gemeenschappelijke evacuatie ruimte voor al de appartementen van de 6de tot en met de 9de verdieping en moet rechtstreeks toegang tot de brandladder naar de lageregelegen verdiepingen verschaffen.

Voorliggende regularisatieaanvraag voor het bijkomende vluchtterras zou dit hierdoor gecreëerde "probleem" moeten oplossen.

3. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Het te regulariseren en aan te passen terras loopt over een diepte van 8 meter, achter het appartement op de [REDACTED], loodrecht op de [REDACTED] en evenwijdig met de [REDACTED].

Het terras overbouwt met zijn breedte van 2,40 meter en lengte van 7,20 meter volledig de bouwvrije achteruitbouwzone van de technische verdieping kant [REDACTED].

De uitgevoerde constructie behelst dus zuiver een bijkomend terras als uitbreiding van het vergunde balkon binnen de bouwvrije strook van de technische verdieping.

Voor wat betreft het in de beschrijvende nota aangehaalde “stedenbouwkundig aanvaard terras” van het aanpalende appartement, moet opgemerkt worden dat dit een niet-vergunde inrichting betreft van tot privaat terras en het plaatsen van windschermen boven op de dakranden van het plat dak van de evacuatie ruimte, en dit op het dak van de technische verdieping van het gebouw kant [REDACTED]. Het aanpalend appartement beschikte over een vergund balkon, zoals nog steeds in stippellijn aangeduid op plan. De op vandaag uitgevoerde werken en handelingen bij het aanpalende appartement zijn bijgevolg niet vergund, noch vergunningsvatbaar.

De toegang tot de brandladder is te herstellen door het wegnemen van de wederrechtelijk aangebrachte windschermen op het aanpalende plat dak op de 5^{de} verdieping.

...

6. Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Beide appartementen op de 6de verdieping kant [REDACTED] beschikken over een vergunde balkon van 80 cm.

Voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van een terras met een breedte van 2,40 meter over een diepte van 7,20 meter, aansluitend bij het bestaande balkon.

Het terras zou moeten dienen als vluchtterras voor het eigen appartement, en dit wegens het privatiseren van de gemeenschappelijke evacuatie ruimte op het plat dak van de TV kant [REDACTED] door de eigenaar van het aanpalende appartement.

Noch het creëren van een terras met bijhorende windschermen op het dak van de technische verdieping, noch het uitbreiden van het dak van een technische verdieping door het overbouwen van de volledige bouwvrije achteruitbouwzone ten behoeve van een terras is wenselijk binnen een goede plaatselijke aanleg.

Dat ondanks de gunstige oriëntatie het gebruik van de ingesloten bouwvrije strook niet toegewezen werd aan een privaat eigendom, en de achtergevel uitgevoerd werd als blinde gevel is uiteraard ingegeven door de hoekligging van het pand, zoniet zou de inblik naar de aanpalende appartementen immers onaanvaardbaar geweest zijn.

Dat voorliggende aanvraag voorstelt de terrasvloer uit te voeren in glas, teneinde doorsijpelend water, maar vooral verlies aan licht in het ondergelegen appartement tegen te gaan geeft bijkomend aan dat deze constructie de goede plaatselijke aanleg niet ten goede komt.

CONCLUSIE

Voorliggende aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften inzake de ruimtelijke ordening, noch voor het uitbreiden van het dak van een technische verdieping door het overbouwen van de volledig bouwvrije achteruitbouwzone, noch door het aanbrengen van windschermen op de dakranden van de technische verdieping.

Voorliggende aanvraag is qua voorgestelde constructie niet in overeenstemming met de voorschriften inzake de wetgeving brandveiligheid, bovendien volstaat de bestaande vluchtweg zoals in het originele bouwdoossier om te voldoen aan de voorschriften inzake de brandveiligheid. Voorliggende aanvraag is niet in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg, noch door het creëren van een terras met bijhorende windschermen op het dak van een technische verdieping, noch het uitbreiden van het dak van een technische verdieping door het overbouwen van de volledig bouwvrije achteruitbouwzone ten behoeve van een terras, en dit niet enkel door de hierdoor gecreëerde inblik in de aanpalende appartementen.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 30 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 29 augustus 2011 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting op 6 september 2011, beslist de verwerende partij op 6 oktober 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Deze beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

2. GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Veurne-Westkust (KB 06.12.1976) gelegen in woongebied.

...

De aanvraag ligt niet in een BPA of een verkaveling.

...

4. MOTIVATIE STANDUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt door zich volledig aan te sluiten bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en neemt ze dan ook tot de hare.

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen langs de [REDACTED] in De Panne. Op het perceel van de aanvraag, dat gelegen is op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED], bevindt zich het appartementsgebouw [REDACTED] bestaande uit 9 bouwlagen en technische verdieping verderop in de [REDACTED].

Het ontwerp voorziet in het regulariseren van een vluchtterras. Ter hoogte van de 6^e verdieping werd een uitbreiding boven het vluchtterras ter hoogte van de 5^e verdieping aangebracht. Het vormt een uitbreiding op een bestaand iets hoger gelegen terras boven het technische verdiep van het gedeelte van het gebouw in de [REDACTED]. Het terras is 7,2 m lang en 2,4 m breed en sluit aan bij het aanwezige balkon van 0,6 m breed ter hoogte van de achtergevel.

Op vandaag is deze constructie al gebouwd en betreft het een metalen constructie waarop houten beplanking werd aangebracht. Deze constructie zou gewijzigd worden in een metalen constructie met een brandbestendige glazen bevloering.

Dit nieuwe vluchtterras is het gevolg van het plaatsen van een windscherm op de opstaande rand van het plat dak en de inrichting van het plat dak als een terras zodat de voorziene evacuatie ruimte (op plat dak boven technische verdieping kant [REDACTED]) geprivatiseerd is en nog moeilijker toegankelijk voor het naastliggende appartement (van aanvrager). Om toch nog de brandladder te kunnen bereiken hebben aanvragers een bijkomende terrasconstructie opgericht.

Concreet is de brandevacuatie als volgt geregeld: de hoogste niveaus (langs [REDACTED]) kunnen via een ladder tegen de achtergevel tot op het platte dak boven de technische verdieping van het lagere deel in de [REDACTED]. Vanaf dat terras vertrekt een ladder naar het terras er schuin onder, het vluchtterras ter hoogte van de 5^e verdieping. Vanaf dat terras vertrekt opnieuw een andere ladder naar beneden.

...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het

gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m² (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m² (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers worden slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). Er zijn geen wijzigingen in de verharde oppervlakte.

...

Het advies van de brandweer was ongunstig. De brandweer stelt: "Het terras heeft geen functie als evacuatiweg. De bestaande vluchtweg zoals in het originele bouwdoossier volstaat om te voldoen aan de wetgeving brandveiligheid. Indien het terras blijft als vluchtweg. Dan is het een structureel element van het gebouw en heeft het een RF van 2h. (Wat niet het geval is met de huidige metalen constructie)."

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het zonder vergunning opgericht 'vluchtterras' is ontstaan doordat het naastliggende dak, dat dienst deed als vluchtweg, werd ingericht en afgeschermd als terras. Oorspronkelijk beschikten de burens ook enkel over een smal balkon. Door deze privatisering van de evacuatie ruimte kunnen de aanvrager moeilijk bij de vluchtrap geraken. Er is enerzijds het niveauverschil tussen het balkon en het plat dak (56 cm) en anderzijds werd bovenop de dakrand nog eens een leuning/windscherm geplaatst. Aanvragers zijn hiermee de dupe van de werken die zonder vergunning werden uitgevoerd op het naastliggende plat dak. Als oplossing werd door de aanvragers dan een eigen stuk terras opgericht. Volgens het advies van de brandweer kan dit terras echter niet als vluchtweg beschouwd worden. In het beroepschrift wordt aangegeven dat het inrichten van het plat dak als terras reeds van bij de oprichting gerealiseerd werd.

Het probleem van de brandveiligheid zou best in zijn geheel aangepakt worden. Door de gemeente wordt gesuggereerd dat de toegang tot de brandladder hersteld kan worden door de windschermen weg te nemen. Alles terugbrengen tot de vroeger vergunde toestand zou geen problemen mogen veroorzaken wat betreft evacuatie bij brand, zo stelt ook de brandweer. Door de gemeente wordt aangegeven dat één van de noodladders verplaatst werd. Gezien de brandveiligheid alle bewoners aanbelangt is het van belang dat alles zo snel mogelijk weer teruggebracht wordt naar de oorspronkelijk vergunde situatie.

In het beroepschrift wordt gesteld dat de glazen bevloering wel degelijk een voldoende brandweerstand heeft en dat het terras niet als evacuatiweg maar als vluchtweg moet aanzien worden en geen structureel element betreft. Bovendien wordt gesteld dat het plaatsen van een terras, of het nu bestemd is als vluchtweg of niet, perfect vergunningsvatbaar is omdat het de toegelaten bouwdiepte en bouwhoogte niet overschrijdt.

De vraag kan gesteld worden waarom een terras van 2,4 m breed zou nodig zijn om de brandladder te bereiken. Als het terras als meer dan enkel vluchtweg gebruikt wordt, kan dit immers aanleiding geven tot inkijk bij de naburige appartementen. Het betreft een zeer diep terras op korte afstand van anderen naast-, onder-, of bovengelegen appartementen. Dit terras kan zorgen voor een verstoring van de goede plaatselijke aanleg.

4D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet in het regulariseren van een vluchtterras bij een appartementsgebouw op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED] in De Panne. Ter hoogte van de 6^e verdieping werd een uitbreiding van het vluchtterras ter hoogte van de 5^e verdieping aangebracht. Het vormt een uitbreiding op een bestaand iets hoger gelegen terras boven het technische verdiep van het gedeelte van het gebouw in de [REDACTED]. Het terras is 7,2 m lang en 2,4 m breed en sluit aan bij het aanwezige balkon van 0,6 m breed ter hoogte van de achtergevel van de woongelegenheid van de aanvrager.

Het nieuwe vluchtterras is volgens de aanvrager nodig omwille van het privatiseren van het bestaande, naastgelegen vluchtterras. De buur heeft een winscherm geplaatst op de dakrand en het terras ingepalmd als privaat terras. Hierdoor is de brandladder niet meer eenvoudig bereikbaar voor de aanvrager. Er is enerzijds het niveauverschil tussen het balkon en het plat dak (56 cm) en anderzijds werd bovenop de dakrand nog eens een leuning/windscherm geplaatst. Door de constructie van het vluchtterras zou aanvrager wel de vluchtrap kunnen bereiken. De vraag kan gesteld worden waarom hiervoor een breedte van 2,4 m nodig is. Dit doet vermoeden dat het voor meer dan enkel een vluchtterras zal gebruikt worden. Volgens het advies van de brandweer kan dit terras echter niet als vluchtweg beschouwd worden omdat het onder andere niet voldoet aan de eisen van brandweerstand, wat eveneens in het beroepschrift betwist wordt.

Het probleem van de brandveiligheid zou best in zijn geheel aangepakt worden; door de gemeente wordt gesuggereerd dat de toegang tot de brandladder hersteld kan worden door de winschermen weg te nemen. Alles terugbrengen tot de vroeger vergunde toestand zou geen problemen mogen veroorzaken wat betreft de evacuatie bij brand, zo stelt ook de brandweer. Door de gemeente wordt in de beslissing ook aangegeven dat één van de noodladders verplaatst werd. Gezien de brandveiligheid alle bewoners aanbelangt is het van belang dat alles zo snel mogelijk weer teruggebracht wordt naar de oorspronkelijk vergunde situatie.

In het beroepschrift wordt gesteld dat het plaatsen van een terras, of het nu bestemd is als vluchtweg of niet, perfect vergunningsvatbaar is omdat het de toegelaten bouwdiepte en bouwhoogte geenszins overschrijdt.

De vraag kan gesteld worden waarom een terras van 2,4 m breed zou nodig zijn om de brandladder te bereiken. Als het terras als meer dan enkel vluchtweg gebruikt wordt, kan dit immers aanleiding geven tot inkijk bij de naburige appartement. Het betreft een zeer diep terras op korte afstand van andere naast-, onder-, of bovengelegen appartementen. Dit terras kan zorgen voor een verstoring van de privacy en bijgevolg van de goede plaatselijke aanleg.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 7 oktober 2011 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep tot vernietiging, ingediend bij aangetekend schrijven van 2 november 2011, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt ingevolge artikel 4.8.16, § 1, lid 1, 1° VCRO over een belang om bij de Raad een verzoek tot vernietiging in te dienen.

De verzoekende partij legt een afschrift voor van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In een enig middel voert de verzoekende partij de onwettigheid en het gebrek aan motivering van de bestreden beslissing aan. Ze stelt verder dat de bestreden beslissing is aangetast door machtsoverschrijding.

Zij zet in haar verzoekschrift het volgende uiteen:

“ ...

De beslissing a quo is derhalve uitsluitend, minstens hoofdzakelijk gesteund op de volgende motieven:

- De vraag waarom een breedte van 2,4 meter nodig is voor het voorzien van een vluchtweg.*
- De breedte van de vluchtweg doet vermoeden dat deze voor een andere bestemming zal worden gebruikt.*
- Door de andere bestemming als het terras meer dan een vluchtweg gebruikt wordt, kan dit aanleiding geven tot inkijk bij de naburige appartementen.*
- Het terras kan alsdan zorgen voor het storen van de privacy en de goede plaatselijke aanleg*

IV. DE GRIEVEN

Aangezien het aangevochten besluit manifest is aangetast door onwettigheid.

Dat de weigeringsbeslissing niet is gesteund op wettige en/of stedenbouwkundige motieven, noch motieven van goede plaatselijke aanleg.

Dat het omstreden besluit manifest in strijd is met de feitelijke plaatselijke omstandigheden en deze op flagrante wijze negeert.

Aangezien de omstreden beslissing nochtans niet betwist dat het appartement van mijn verzoekster niet meer beschikt over een vluchtweg in geval van brand en derhalve erkent dat maatregelen noodzakelijk zijn teneinde het appartement van verzoekster opnieuw van een vluchtweg in geval van brand te voorzien.

Aangezien de beslissing a quo zich 'de vraag stelt' waarom de constructie een breedte heeft van 2,4 meter.

Dat één en ander nochtans voldoende blijkt uit de stukken welke voorliggen, nl. het feit dat de vluchtweg diende te steunen op de dragende structuur van het gebouw.

Dat de structuur werd geplaatst op de draagmuur van het onderliggend terras van het onderliggend appartement dat een identiek volume en inplanting heeft.

Aangezien er derhalve geen andere mogelijkheid bestond dan de constructie een identieke breedte geven als de breedte van het onderliggen terras, palen aan het onderliggend appartement.

Aangezien de omstreden beslissing bovendien verder stelt dat de constructie aanleiding kan geven tot inkijk bij de naburige appartementen en kan zorgen voor een verstoring van de privacy en bijgevolg van de goede plaatselijke aanleg.

Aangezien de omstreden beslissing in de voorwaardelijke wijze is gesteld.

Dat op geen enkel ogenblik is vastgesteld dat het terras daadwerkelijk leidt tot inkijk bij de naburige appartementen en derhalve zorgt voor een verstoring van de privacy.

Dat immers in de praktijk dient vastgesteld te worden dat zulks geenszins het geval is.

Dat immers het terras zoals geconstrueerd paalt aan het appartement van verzoeker zelf en geen niet-toegelaten inkijk met zich meebrengt voor andere appartementen dan het appartement van verzoeker zelf.

Dat bovendien het terras perfect aansluit bij de bouwdiepte van het terras gelegen op de onderliggende verdieping van de residentie [REDACTED] zelf.

Dat derhalve het argument van de breedte en de hieruit voortvloeiende inkijk en schending van de privacy niet kan worden weerhouden nu anders deze inkijk en de hieruit beweerdelijk voortvloeiende schending van de privacy evenzeer zou gelden voor het terras palend aan het er onder gelegen appartement dat nochtans perfect werd vergund.

Aangezien de omstreden beslissing voorts op vage wijze stelt dat de brandveiligheid van het gebouw 'in zijn geheel' dient te worden bekeken, zonder op enigerlei concrete wijze aan te duiden hoe deze brandveiligheid dan wel zou moeten worden bekeken.

Dat de beslissing a quo op geen enkele wijze rekening houdt met het feit dat mijn verzoekster geen enkele inspraak heeft omtrent de delen van het gebouw waarover hij geen zakelijke rechten heeft laten gelden, het weze privatieve delen of gemeenschappelijke delen.

Aangezien de beslissing a quo voor de rest niet is gemotiveerd.

Aangezien de beslissing a quo derhalve manifest is aangetast door onwettigheid, machtsoverschrijding en gebrek aan motivering.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verwerende partij stelt vast dat verzoekende partij op het eind van zijn verzoekschrift stelt dat de bestreden beslissing “a quo manifest is aangetast door onwettigheid, machtsoverschrijding en een gebrek aan motivering”. Nazicht van het verzoekschrift leert echter dat wat voor de vermeende machtsoverschrijding betreft, dit nergens doorheen het verzoekschrift wordt toegelicht. Nochtans vereist artikel 4.8.16, §3, 5°, b) VCRO dat in het verzoekschrift toelichting wordt verschaft over de wijze waarop de bestreden beslissing volgens verzoekende partij een schending van de ingeroepen rechtsregel impliceert. Voor wat het aspect machtsoverschrijding betreft stelt de deputatie vast dat deze toelichting ontbreekt. Door louter op algemene wijze de schending van een rechtregel op te werpen, in casu machtsoverschrijding, is verwerende partij verplicht om veronderstellingen te gaan maken over de juiste bedoeling van de verzoekende partij. Hierdoor worden de rechten van verwerende partij om op een afdoende wijze haar belangen te kunnen verdedigen geschonden.

Zonder verwijzing naar hetzij de wet op de formele motiveringplicht hetzij de motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur, stelt verwerende partij vast dat verzoekende partij ervan overtuigd is dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd. Dit standpunt kan hoegenaamd niet worden bijgetreden.

Verzoekende partij meent dat het terras een breedte moet hebben van 2,4m omwille van technische aspecten die verband houden met de stabiliteit en dit door verwerende partij in de bestreden beslissing niet expliciet werd weerlegd. Verwerende partij stelt vast dat verzoekende partij echter volledig voorbijgaat aan het feit dat, zoals uitdrukkelijk vermeld in de bestreden beslissing, de brandweer een ongunstig advies heeft uitgebracht en daarin vaststelt dat de geplaatste constructie geenszins als een “vluchtterras” kan worden aangemerkt. Verwerende partij merkt ook op dat de deskundigheid van dit advies doorheen het verzoekschrift nergens in vraag wordt gesteld. Bovendien is het makkelijk om met bouwtechnische argumenten te komen aandraven wanneer de aanvraag een regularisatie betreft, in zekere zin wordt de deputatie immers voor een voldongen feit geplaatst. Indien de aanvraag de gebruikelijke weg zou hebben afgelegd en daar, ingevolge het ongunstig advies van de brandweer naar alle waarschijnlijkheid op een weigering was gestoten, had verzoekende partij wellicht wel nog de moeite genomen om nog naar alternatieven op zoek te gaan, al dan niet in samenspraak met de brandweer.

Verzoekende partij merkt op dat voor wat de privacy betreft “de omstreden beslissing in voorwaardelijke wijs is gesteld”. Eigenlijk zoekt verzoekende partij hier spijkers op laag water. De deputatie merkt inderdaad volledigheidshalve en als zorgvuldig optredende vergunningverlenende overheid op, dat er een privacyprobleem zou kunnen ontstaan indien de constructie als een gewoon terras zou worden gebruikt. Enkel indien de aanvraag de regularisatie van een terras voor normaal gebruik tot voorwerp had gehad, mag van verwerende partij worden verwacht dat zij in toepassing van artikel 4.3.1 VCRO expliciet uitspraak doet over een eventueel inijkprobleem. Deze situatie doet zich hier echter niet voor. Dat verwerende partij ook nooit daadwerkelijk ter plaatse is geweest om

na te gaan of er daadwerkelijk inkijk is, is niet meer dan logisch. De aanvraag betreft een vluchtterras, zoals de naam reeds laat vermoeden, slechts in uitzonderlijke omstandigheden wordt gebruikt! Merkwaardig toch dat verzoekende partij aanstuurt op een omstandige motivering waarom een terras inkijkproblemen zou doen ontstaan terwijl dit niet eens het voorwerp van de aanvraag uitmaakt?

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert is het wel duidelijk wat wordt bedoeld met een “globale aanpak van de brandveiligheid”. De bestreden beslissing beveelt nadrukkelijk aan dat de oorspronkelijke situatie het best zo snel mogelijk wordt hersteld. Dit betekent dus dat de brandweg die volgens de brandweer perfect beantwoorde aan de brandveiligheidsnormen, in ere moet worden hersteld. Hoe dit concreet dient te gebeuren laat de deputatie in het midden maar dit lijkt in ieder geval niet onmogelijk te zijn. Door verzoekende partij wordt trouwens ook niet aangetoond dat het herstel in de oorspronkelijke situatie absoluut onmogelijk is.

Verzoekende partij neemt in deze graag de slachtofferrol op zich. Nochtans had zij gewoon de aanleg van een vluchtweg kunnen aanvragen in plaats van de vergunningverlenende overheid voor een voldongen feit te plaatsen. Verzoekende partij lijkt dan ook niet te beseffen dat hij eigenlijk hetzelfde pad bewandelt als dat van zijn beklagde buur. De deputatie heeft begrip voor de situatie maar wil er zich voor behoeden dat misbruik wordt gemaakt van de wederrechtelijke toestand bij de buur, zeker nu de brandweer vaststelt dat het terras niet als evacuatieweg kan dienen. De tekst van de bestreden beslissing laat verzoekende partij toe uit te maken op basis van welke elementen zowel in rechte als in feite de beslissing is gesteund zonder dat daarbij woordelijk elk beroepsargument van verzoekende partij moet worden weerlegd. In toepassing van de rechtspraak van de Raad van State moet dan ook worden vastgesteld dat de bestreden beslissing afdoende is gemotiveerd (R.v.St. 27 juni 1989, nr. 32.843 en R.v.St. 9 juni 1994 en nr. 47.819).

Het enig middel is ongegrond.

...

De verzoekende partij dupliceert niet op het verweer in de antwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij voert aan dat het enig middel niet zou voldoen aan de vereisten van artikel 4.8.16, § 3, tweede lid, 5° VCRO. Er dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij er in is geslaagd het middel vrij omstandig te beantwoorden. Hieruit blijkt dat zij in haar rechten van verweer niet werd geschaad. Gelet op de wijze waarop het middel is uiteengezet, wordt dit ter vrijwaring van de rechten van verdediging beoordeeld zoals de verwerende partij het heeft begrepen.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij in het enig middel het ongunstig advies van de brandweer en de overwegingen dienaangaande in het bestreden besluit onbesproken en dus onbetwist laat.

De verwerende partij heeft haar beoordeling met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in casu onder meer gesteund op het ongunstig advies van de brandweer. Daar waar het voorwerp van het gevraagde een vluchtweg betreft in geval van brand, kon de verwerende partij rekening houden met dit ongunstig advies, nu het vanuit stedenbouwkundig oogpunt relevant is voor de beoordeling van de aanvraag.

Het ongunstig advies van de brandweer luidt als volgt:

“ ...

Het terras heeft geen functie als evacuatiweg. De bestaande vluchtweg zoals in het originele bouwdoossier volstaat om te voldoen aan de wetgeving brandveiligheid. Indien het terras blijft als vluchtweg, dan is het een structureel element van het gebouw en heeft het een Rf van 2h (wat niet het geval is met de huidige metalen constructie).

...”

In de bestreden beslissing wordt onder meer overwogen:

“ ...

Het zonder vergunning opgericht ‘vluchtterras’ is ontstaan doordat het naastliggende dak, dat dienst deed als vluchtweg, werd ingericht en afgeschermd als terras.

...

Aanvragers zijn hiermee de dupe van de werken die zonder vergunning werden uitgevoerd op het naastliggende plat dak. Als oplossing werd door de aanvragers dan een eigen stuk terras opgericht. Volgens het advies van de brandweer kan dit terras echter niet als vluchtweg beschouwd worden.

...

Het probleem van de brandveiligheid zou best in zijn geheel aangepakt worden. Door de gemeente wordt gesuggereerd dat de toegang tot de brandladder hersteld kan worden door de windschermen weg te nemen. Alles terugbrengen tot de vroeger vergunde toestand zou geen problemen mogen veroorzaken wat betreft evacuatie bij brand, zo stelt ook de brandweer.

...”

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij de aanvraag heeft beoordeeld in overeenstemming met het ongunstig advies van de brandweer. Het motief dat het gevraagd terras niet als vluchtweg kan beschouwd worden en dat de brandveiligheid kan gewaarborgd worden door het terugbrengen naar de vergunde toestand, is afdoende om de beslissing te dragen. De verzoekende partij betwist dit motief niet. Het middel betreft andere, overtuigende, motieven. De kritiek op overtuigende motieven kan niet leiden tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ