

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0591
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0095/A

Verzoekende partij	de heer Urbain MEERSCHAERT vertegenwoordigd door advocaat Frederik HAENTJENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9160 Lokeren, H. Hartlaan 56
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Tom VALCKE vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSSSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 oktober 2015 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 27 augustus 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene van 11 mei 2015 verworpen.

Verwerende partij heeft aan tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een dakterras op een perceel gelegen te 9190 Stekene, Dorpsstraat 57, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1097M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 december 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomenende partij met een beschikking van 6 januari 2016 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 9 mei 2017.

Verzoekende partij, verwerende partij en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

4.

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

1.

Tussenkomende partij dient op 18 februari 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regularisatie dakterras van ± 12 m²”*.

De aanvraag kent een historiek. Het college van burgemeester en schepenen verleende met betrekking tot hetzelfde perceel eerder twee stedenbouwkundige vergunningen aan tussenkomende partij, respectievelijk op 6 augustus 2007 voor *“het slopen bestaande woning + oprichten nieuwe gesloten bebouwing”* en op 9 juni 2008 voor *“het regulariseren van de gebruikte materialen in (voormelde) nieuwbouw”*. Daarbij werd telkens opgelegd dat het plat dak waarop het te regulariseren dakterras werd ingericht niet als terras mag worden gebruikt.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 maart 2015 tot en met 31 maart 2015, dient verzoekende partij een bezwaarschrift in:

“ ...

Vooreerst zou ik willen aanhalen dat er reeds 2 maal een weigering is tot vergunnen van het plat dak als terras. ...

Mijn grootste struikelblok is de privacy. De ligging van het terras ligt achter de slaapkamer van de bewoner van de eerste verdieping en moest het terras er komen dan is er rechtstreeks zicht op de slaapkamer. ...

De privacy is ook niet gegarandeerd op het koertje dat zich bevindt op de benedenverdieping en dat grenst aan het plat dak. Er is rechtstreeks zicht op het koertje van bovenuit. Hier zou de wettelijke afstand van 1,9 m moeten gerespecteerd worden om van de scheidingsmuur af te blijven (zie foto 1).

Tenslotte zou ik nog het volgende willen zeggen: de aanvragers doen hun best om de privacy zagezegd te respecteren door een scherm te tekenen op het plan. Dit wegneembaar scherm is trouwens al geïnstalleerd op het plat dak evenals een houten vloer (foto 3). Dit scherm staat op de scheiding en zou tenminste op 1.9 m van de scheiding af moeten staan. Ook de getekende groenzone is totaal geen garantie op privacy: dit zijn geen structurele constructies! Bovendien neemt dit het lichtinval van onze eerste verdieping weg en zeker op het koertje beneden.”

“ ...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 5 mei 2015 gunstig:

“ ...

Openbaar onderzoek

... Er werd 1 bezwaarschrift ingediend. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt omtrent dit bezwaarschrift het volgende standpunt in: Bij een vorige vergunning is inderdaad opgelegd om het platte dak niet als terras te gebruiken omdat de architect dat zo voorzien had op de bouwplannen. Het gebruik van een terras moet steeds deel uitmaken van de aanvraag. Het is niet verboden een plat dak als terras in te richten, het moet enkel aangevraagd worden. De aanpalende woning is trouwens ook voorzien van een terras. Bij woningen in de dorpskern is het gebruik van een dakterras dikwijls de enige mogelijke buitenruimte. Omwille van de privacy wordt er een zichtscherm en een groenscherm geplaatst op de perceelgrens. Een afstand van 1.9 m moet niet gerespecteerd worden bij zichtschermen, het is de bedoeling een extra scheiding te vormen tussen 2 burens en zo eventuele hinder te voorkomen.

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het hoger genoemd gewestplan ...

Het perceel is bebouwd met een woning, type gesloten bebouwing.

De bouwheer heeft het plat dak achteraan ingericht als terras zonder voorafgaandelijk een vergunning aan te vragen en wenst deze toestand nu te regulariseren.

De werken gebeuren achteraan aan de bestaande woning zodat de werken geen invloed hebben op het straatbeeld.

Het perceel is beperkt in oppervlakte en de aanvragers beschikken niet over een tuin, vandaar de keuze om het plat dak te benutten als terras. Het aanpalende gebouw rechts beschikt ook over een terras aan de achtergevel.

De aanvragers voorzien op permanente wijze een groenscherm en een glazen zichtscherm in mat glas om rechtstreekse inkijk te voorkomen. ...

Er mag gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet zal verstoord worden en de aanvraag vatbaar is voor vergunning.

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 11 mei 2015 een stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 9 juni 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 juni 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.4. De goede ruimtelijke ordening

... Er dient nagegaan te worden in hoeverre de verhoging van de woonkwaliteit van de betreffende wooneenheid door het dakterras in verhouding staat tot de impact op de woonkwaliteit van de omliggende percelen. Immers, een terras op de verdieping bij gesloten bebouwingen resulteert steeds in een verhoogde inkijk.

Dit terras op de eerste verdieping, dat zich bevindt op een afstand van 3m van de achtergevel van de hoofdbouw en reikt tot een bouwdiepte van meer dan 18m, zal een te grote impact hebben op de rechtsaanpalende bebouwing, temeer daar het terras over een afstand van ca. 1m achter deze rechtsaanpalende bebouwing gelegen is. Hierdoor kan

rechtstreeks zicht genomen worden op het terras en in de slaapkamer van het rechtsaanpalende appartement en is er sprake van aantasting van de privacy.

Een bouwdiepte op verdieping van meer dan 18m is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar, een dakterras dient in diepte beperkt tot maximum 3m achter de achtergevel van de hoofdbouw, zoniet is inkijk op de links en rechtsaanpalende percelen onvermijdbaar, wat ruimtelijk niet verantwoord is.

De inkijk vanop het dakterras zal zeer hinderlijk zijn, ook al wordt het terras rechts op de perceelsgrens afgeschermd door een zichtschermbord.

De hier voorgestelde werken resulteren in een privacyhinder die de maat van normale burenhinder aanzienlijk overstijgt. De voordelen van dit terras voor de bouwheer wegen niet op tegen de nadelen (privacy, visuele impact) voor de omwonenden.

Tijdens de beroepsprocedure werd een aangepast plan neergelegd, waarbij langsheen de volledige rechter zijdelingse perceelsgrens (vanaf de achtergevel van de woning) een zichtschermbord in mat glas wordt geplaatst, met totale hoogte 1,85m en langsheen de achterste en linker zijdelingse perceelsgrens een zichtschermbord van groen met totale hoogte 1,85m. Het plaatsen van deze zichtschermborden zorgt ervoor dat geen rechtstreekse inkijk kan genomen worden naar de aanpalende eigendommen. Evenwel blijft het standpunt dat het stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is dat het dakterras tot op meer dan 6m achter de achtergevel van de woning is gelegen, behouden. Bovendien wordt het esthetisch uitzicht voor de aanpalende eigendommen teniet gedaan. Immers, door het voorzien van een ondoorzichtig zichtschermbord over het volledige gelijkvloerse dak met een hoogte van 1,85m wordt voor de aanpalenden visueel een tweede bouwlaag gecreëerd. Dit kan niet worden aanvaard.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening en bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking komt.

...

Tussenkomende partij richt op 7 juli 2015 een mailbericht aan (enkel) verwerende partij houdende het indienen van een aangepast plan:

“ ...

Gelet op het ingestelde derdenberoep door de heer Meerschaert en zijn bezwaren inzake lichten en zichten van het aangevraagde dakterras, brengen mijn cliënten een beperkt aangepast plan aan.

Zo wordt voorzien in een volledig zichtschermbord in glas naar derden-beroeper toe en dit tot op een totale hoogte van 1m80, waardoor zijn privacy volledig gerespecteerd blijft.

Volledigheidshalve werd op het plan ook een groenschermbord voorzien naar linksaanpalende eigenaar toe, dewelke voor akkoord het aangepast plan heeft ondertekend ...

...”

Op 23 juli 2015 richt tussenkomende partij een mailbericht aan alle betrokken partijen (inclusief verzoekende partij) houdende een repliek op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Gelet op de argumenten opgeworpen door beroepsindiener, werd dd. 07.07.2015 door aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning een beperkt aangepast plan overgemaakt aan uw deputatie. Gezien het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dateert van 30 juni 2015, werd nog geen rekening gehouden met het beperkt aangepast plan.

Middels dit beperkt aangepast plan, houdende het plaatsen van een volledig zichtschermbord langsheen de scheiding met derde-beroepsindiener, vermijden aanvragers iedere

mogelijkheid inkijk naar de rechts aanpalende buur. Dit zichtscherm zal een totale hoogte hebben van 1,80m.

De scheiding met de linkerbuur zal afgeschermd worden door een groenscherm. De linkerbuur heeft hier ook zijn akkoord voor gegeven.

Appellant kan evenmin worden bijgetreden daar waar gesteld wordt dat hijzelf er alles aan gedaan heeft om de privacy van mijn cliënten te waarborgen.

Geenszins wordt een afstand van 1m90 gerespecteerd ten opzichte van de eigendom van aanvragers.

De afstand van het terras van de rechts aanpalende buur, afgebakend met balustrade, tot de eigendom van aanvragers betreft slechts 1m40. De privacy van aanvragers wordt aldus niet gerespecteerd door appellant.

Door appellant werd een terras aangevraagd met een diepte van 1m20 terwijl dit in werkelijkheid veel groter is. Het plat dak is bovendien betegeld met tegels van 40x40, waarvan derde-beroepsindieners gebruik maakt.

Hierdoor zijn er rechtstreekse zichten vanop het terras van derde-beroepsindieners in zithoek van aanvragers.

...

Een bouwdiepte op verdieping van meer dan 18m is in onderhavige constellatie wel degelijk aanvaardbaar, nu een terras direct palend aan de achtergevel niet mogelijk is. Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich een vide met binnenkoer.

Er zijn bovendien in de directe omgeving verschillende gebouwen terug te vinden waarbij de bouwdiepte op de verdieping meer dan 18m is.

Redenen waarom kan worden afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar middels volgende motivering ...

... ”

In antwoord op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de repliek van tussenkomende partij richt verzoekende partij op 24 juli 2015 een mailbericht aan alle betrokken partijen houdende het meedelen van enkele randopmerkingen:

“ ...

Bij de constructie van de nieuwbouw van mijn burens is er een verschuiving gebeurd van de perceelgrens door een overname van muren. Onze buitenmuur is immers gebruikt als binnenmuur van de burens. Oorspronkelijk was de afstand tussen de perceelgrens en ons terras weldegelijk 1.9 m.

Men stelt ook dat dit terras de enige manier is om een kwalitatieve buitenruimte te creëren. Had men daar geen rekening mee kunnen houden bij de constructie van deze nieuwbouw, enkele jaren geleden? Het was trouwens altijd al het plan om dit plat dak als terras te gebruiken.

Er wordt steeds gesproken over het plaatsen van een zichtscherm op de perceelgrens. Het impliceert dat het wordt vastgemaakt op de arduin die de scheidingsmuur beschermt. Vastankeren en onderhoud moet dus gebeuren op en langs ons plat dak. Ik denk dat dit niet de bedoeling kan zijn!

... ”

Na de hoorzitting van 28 juli 2015 verklaart verwerende partij het beroep op 27 augustus 2015 gegrond en verleent zij de stedenbouwkundige vergunning “volgens ingediend plan, onder de

voorwaarde dat een zichtscherm voorzien wordt conform het beperkt aangepast plan, samen met de op dit plan voorziene begroening”:

“ ...

1.5. Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

... Voorliggende aanvraag beoogt het regulariseren van het dakterras. Het dakterras bevindt zich op ca. 3m van de achtergevel van de woning en is bereikbaar via een toegangspad van ongeveer 1,20m breed, dat zich bevindt ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens (de gelijkvloerse aanbouw werd daar niet over de volle breedte van het perceel gerealiseerd om voldoende licht binnen te trekken). Het terras zelf is 12,43m² groot.

Teneinde de privacy van het rechtsaanpalende perceel te garanderen, wordt langsheen de rechter zijdelingse perceelsgrens ter hoogte van het toegangspad een zichtscherm in mat glas van 1m hoog geplaatst. Het terras zelf wordt achteraan en rechts afgeschermd door middel van een muur van 75cm hoog waarop een haag met hoogte 1m tot 1,25m wordt aangelegd.

...

2.4. De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften ... Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

De aanvraag heeft betrekking op een rijwoning van maximum 4,10m breed welke 3 bouwlagen en een zadeldak hoog is. De hoofdbouw heeft een bouwdiepte van 12m, achter deze hoofdbouw bevindt zich een gelijkvloers bijgebouw tot tegen de achterste perceelsgrens, dit is tot op een diepte van 18,51m. Om voldoende licht in de hoofdbouw binnen te trekken, bevindt zich aansluitend op de hoofdbouw rechts een koertje.

De aanvraag beoogt de inrichting van het platte dak van het gelijkvloerse bijgebouw als dakterras, met de plaatsing van een zichtscherm (hoogte 1m) op de rechter perceelsgrens ter hoogte van het koertje en een groenscherm (hoogte 1,75m à 2m) rond het eigenlijke terras. Omwille van de aanwezigheid van het koertje, bevindt het eigenlijke terras zich volledig achteraan de uitbouw, tot op een diepte van 18,51m.

Er dient nagegaan te worden in hoeverre de verhoging van de woonkwaliteit van de betreffende wooneenheid door het dakterras in verhouding staat tot de impact op de woonkwaliteit van de omliggende percelen. Immers, een terras op de verdieping bij gesloten bebouwingen resulteert steeds in een verhoogde inkijk.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kan niet worden bijgetreden daar waar gesteld wordt dat het aangevraagde terras een te grote impact zal hebben op de rechtsaanpalende bebouwing.

Dit terras op de eerste verdieping, dat zich bevindt op een afstand van 3m van de achtergevel van de hoofdbouw en reikt tot een bouwdiepte van 18m, wordt door aanvragers aan de rechterzijde afgeschermd met een volledig zichtscherm tot op een hoogte van 1m80 en met een groenscherm tot op dezelfde hoogte aan de linkerzijde.

Gelet op het plaatsen van een volledig zichtscherm naar de aanpalende bebouwing toe, kan geen rechtstreekse inkijk genomen worden naar de aanpalende eigendommen. Middels het zichtscherm kan van op het terras geenszins rechtstreeks zicht genomen worden op het terras van appellant en in de slaapkamer van het rechtsaanpalende appartement. Er is dan ook geen sprake van aantasting van de privacy.

Daar waar een bouwdiepte op verdieping van meer dan 18m normaliter stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is, dient de specifieke constellatie van de bebouwing in aanschouw worden genomen.

Een dakterras in diepte beperkt tot maximum 3m achter de achtergevel van de hoofdbouw, kan door de vide op de gelijkvloerse verdieping niet worden voorzien.

De omstandigheid dat het dakterras met zichtscherm voor een breedte van 1m achter de eigendom van appellant wordt voorzien vloeit voort uit de eigendomssituatie en daarenboven bestaat er geen recht op uitzicht door appellant.

Het perceel van appellant is voldoende breed om geen ingesloten gevoel te laten ontstaan door het dakterras met zichtscherm. De visuele hinder is bijgevolg beperkt.

In de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel bevinden zich meerdere constructies met een bouwdiepte op verdieping van meer dan 18m.

Het zichtscherm op de perceelsgrens zorgt bovendien voor de verhindering van de inkijk door appellant in de woning van aanvragers. Bij gebrek aan inkijk door het zichtscherm zal het dakterras dan ook niet hinderlijk zijn naar de aanpalende bureen toe.

Het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden daar gesteld wordt dat het zichtscherm een extra scheiding vormt tussen de twee bureen en zo eventuele hinder te voorkomen.

De hier voorgestelde werken resulteren dan ook niet in privacyhinder die de maat van normale burenhinder aanzienlijk zou overstijgen.

Het dakterras bij de eengezinswoning vormt voor aanvragers de enige kwalitatieve buitenruimte. Gezien dit de enige kwalitatieve buitenruimte betreft, zijn de voordelen van dit terras voor de bouwheer wel degelijk groter dan het nadeel (visuele impact) voor de omwonenden.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke, mits het voorzien van het voorgestelde zichtscherm en begroening.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij

Standpunten van de partijen

1.

Verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

...

2.3. Verzoeker is eigenaar van de woning ... te 9190 Stekene, Dorpstraat 59 en heeft ontegensprekelijk belang om de vernietiging van de bestreden beslissing te vorderen:

a) Verzoeker verhuurt het appartement op de eerste verdieping ...

Met brief dd. 7.03.2015 uitte de huurder ... haar stellige ongenoegen omtrent de door de vergunningsaanvragers aangevraagde regularisatievergunning ... (zie stuk II.3)

De verleende stedenbouwkundige regularisatievergunning kan derhalve aan verzoeker rechtstreeks, minstens onrechtstreeks, hinder of nadelen veroorzaken: het stellige ongenoegen dat de huurder uitte tegen ... het regulariseren van een reeds aangelegd dakterras, kan ertoe leiden dat de huurder ... gebruik maakt van zijn recht om de huurovereenkomst, om ieder tijdstip, te beëindigen ...

b) Ten gevolge van de thans bestreden beslissing werd ... een stedenbouwkundige regularisatievergunning verleend, waarbij de aanleg van het terras op de eerste verdieping wordt toegelaten "onder de voorwaarde dat een zichtschermbegroening wordt voorzien conform het beperkt aangepast plan, samen met de op dit plan voorziene begroening",

Het ingerichte terras, voorzien van een zichtschermbegroening, heeft ontegensprekelijk een visuele impact, leidt ontegensprekelijk en onbetwistbaar tot zicht- en lichtverlies en houdt ontegensprekelijk een aantasting van de privacy van de eigenaar/bewoner van het appartement op de eerste verdieping in; verzoeker zette dit reeds uiteen in zijn bezwaar dd. 23.3.2015 (stuk I.2) ...

Deze visuele impact, dit verlies aan licht én zicht, en deze aantasting van de privacy hebben ontegensprekelijk een waardevermindering van het onroerend goed, waarvan verzoeker eigenaar is, met zich te weeg gebracht; kandidaat-huurders zullen niet bereid zijn een zelfde huurprijs ... te voldoen; en kandidaat-kopers zullen niet bereid zijn dezelfde koopprijs ... te voldoen;

En die waardevermindering, die zich actueel reeds voordoet, is ondubbelzinnig het gevolg van de bestreden beslissing ...

c) In zijn repliek dd. 24.7.2015 (stuk I.7) wierp verzoeker ... op: "Er wordt steeds gesproken over het plaatsen van een zichtschermbegroening op de perceelgrens. Het impliceert dat het wordt vastgemaakt op de arduin die de scheidingmuur beschermt. Vastankeren en onderhoud moet dus gebeuren op en langs ons plat dak. Ik denk dat dit niet de bedoeling kan zijn".

Ten gevolge van de verleende stedenbouwkundige (regularisatie)vergunning ... zijn de vergunningsaanvragers verplicht een zichtschermbegroening te plaatsen op de perceelgrens; uiteraard zal dit zichtschermbegroening moeten onderhouden worden, net als de begroening omheen het terras; dit onderhoud is, wat het zichtschermbegroening betreft en wat de buitenzijde van de begroening betreft, niet mogelijk vanop het perceel van de vergunningsaanvragers; ofwel dient dit onderhoud door verzoeker ... te gebeuren; ofwel zal verzoeker toelating moeten verlenen aan de vergunningsaanvragers ... met het oog op onderhoud door de vergunningsaanvragers zelf;

Die hinder en die nadelen worden eveneens en ontegensprekelijk veroorzaakt door de bestreden beslissing ...
..."

Verzoekende partij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

" ...

3.6. De tussenkomende partij betwist het belang van verzoeker daarentegen wel ... Het standpunt ... is ongegrond, zelfs tegenstrijdig:

a) tegenstrijdig: In haar verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst dd. 10.12.2015 vorderde de tussenkomende partij "de vordering tot nietigverklaring af te wijzen als ongegrond"; Enig voorbehoud m.b.t. de ontvankelijkheid werd daarin niet geformuleerd;

b) ongegrond:

- Dat verzoeker geen bewoner (wel eigenaar) is van het aanpalende pand ... is geen reden het belang in hoofde van verzoeker te verwerpen;

- Verzoeker heeft zijn belang in het verzoekschrift dd. 22.10.2015 ... uitdrukkelijk uiteengezet en het omstandig toegelicht ...; daarmee heeft verzoeker voldaan aan zijn verplichting ex. artikel 56 van het besluit van de Vlaamse regering van 16.05.2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges;

- Artikel 4.8.11, §1, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vereist niet dat het bestaan van de hinder of nadelen absoluut zeker is; evenmin wordt vereist dat het gaat om een onmiddellijke buur ...

Het volstaat vervolgens dat verzoeker de ingeroepen hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maakt, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijft en het (onrechtstreeks of rechtstreeks) causaal verband met de vergunningsbeslissing aantoont ...

- Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, beroept verzoeker zich ... niet op de hinder en nadelen in hoofde van de bewoner van het appartement (schending van de privacy, beperkt(e) zicht en lichtinval), wél op de hinder en nadelen die daardoor aan verzoeker kunnen berokkend worden, nl. het risico dat de huurder o.m. om die reden, gebruik kan maken van zijn recht om de huurovereenkomst, op ieder tijdstip, te beëindigen;

En dat risico is zéér reëel, hetgeen ondubbelzinnig bevestigd wordt door de bijlage 2 bij stuk 1.2 ...

- ... beroept verzoeker zich niet op hinder en nadelen in hoofde van de bewoner, wél op de waardevermindering die zijn eigendom kan ondergaan ten gevolge van de visuele impact, dit verlies aan licht én zicht, en de aantasting van de privacy;

De Raad heeft in zijn rechtspraak het belang uit hoofde daarvan reeds uitdrukkelijk erkend...

- Onterecht betwist de tussenkomende partij tot slot de door verzoeker opgeworpen hinder ten gevolge van het onderhoud van het zichtscherm en groenscherm; de tussenkomende partij is van oordeel dat dit onderhoud niet als 'hinder' kan omschreven worden en dat dit een loutere 'burgerlijke' aangelegenheid betreft en verwijst daartoe naar het 'ladderrecht';

Het verweer is andermaal onterecht:

- vooreerst bestaat de door verzoeker opgeworpen hinder en nadelen niet uit het onderhoud op zich, wel uit het gegeven dat dit onderhoud zal moeten uitgevoerd worden door verzoeker ... ofwel zal verzoeker toegang moeten verlenen aan de vergunningsaanvragers tot zijn eigendom ... met het oog op onderhoud door de vergunningsaanvragers zelf;

- in de mate de tussenkomende verwijst naar het zgn. ladderrecht (art. 31 Veldwetboek), bevestigt dit het bestaan van hinder en nadelen; een ladderrecht is immers een (wettelijke) erfdiensbaarheid ..., m.a.w. een last (!) die rust op de eigendom van verzoeker (cfr. 637 BW) en die ten gevolge van het zichtscherm en begroening verzwaard wordt;

...

2.

Tussenkomende partij betwist in haar schriftelijke uiteenzetting het belang van verzoekende partij:

"...

2. In een drietal punten omschrijft verzoekende partij zijn belang bij onderhavig verzoek tot nietigverklaring.

Het vormt inmiddels vaste rechtspraak van uw Raad dat het loutere nabuurschap op zich, noch het titularis zijn van een zakelijk recht, volstaat om over het rechtens vereiste belang te beschikken bij de vordering tot nietigverklaring.

Verzoekende partij is vooreerst geen bewoner van een aanpalende woning, want hij is woonachtig in de Dorpsstraat 50 en beschikt aldus enkel over zakelijke rechten (eigendom) van de woning gelegen te 9190 Stekene, Dorpsstraat 59.

In een eerste onderdeel (a) geeft verzoekende partij ter staving van 'zijn' belangen aan dat hij het appartement op de eerste verdieping van de meergezinswoning gelegen te 9190 Stekene, Dorpsstraat 59 verhuurt en de huurder haar ongenoegen heeft geuit inzake haar privacy en uitzicht.

Dit betreffen aldus beweerde hinder en nadelen in hoofde van de bewoner van het appartement op de eerste verdieping ...

Uw Raad heeft in een vergelijkbaar geval reeds gesteld dat verzoekende partij zich dan ook niet kan beroepen op subjectieve genotsrechten en de mogelijke nadelen of hinder die daarmee tengevolge van de uitvoering van de bestreden beslissing gepaard gaan. De ingeroepen zicht, licht- en visuele hinder zijn dan ook niet persoonlijk.

...

3. Een tweede onderdeel van 'zijn' belang (b) betreft eveneens hinder en nadelen in hoofde van de huurder. Hiervoor kan verwezen worden naar hetgeen hierboven reeds werd uiteen gezet. Tevens geeft verzoekende partij aan dat deze 'visuele impact, dit verlies aan licht én zicht, en deze aantasting van de privacy' een waardevermindering van zijn onroerend goed zal teweeg brengen.

Dit onderdeel van het betoog van verzoekende partij betreft geen uiteenzetting van de hinder en nadelen die de ruimtelijke implicaties betreffen van de aanleg van een dakterras of zichtschermbord, maar louter een hypothetisch financieel nadeel dat bovendien op geen enkele wijze wordt aangetoond of begroot.

4. Tot slot poogt verzoekende partij 'zijn' belang te staven door de hinder die 'hij' zal ondervinden door het noodzakelijke onderhoud van het zichtschermbord.

Voor zover het verlenen van toegang aan tussenkomende partij voor het onderhoud van het zichtschermbord als 'hinder' kan worden beschouwd, dient te worden opgemerkt dat dit een louter burgerrechtelijke aangelegenheid uitmaakt. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het 'ladderrecht'.

Verzoekende partij ontbeert dan ook het rechtens vereiste belang, waardoor het verzoek tot nietigverklaring als onontvankelijk dient te worden verworpen.

..."

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting betwist tussenkomende partij de verwijzing door verzoekende partij naar rechtspraak van de Raad, die volgens haar in deze niet relevant zou zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt als volgt:

'§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld: 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;'

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partij de

aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

Verzoekende partij wijst in haar verzoekschrift op het gegeven dat zij eigenaar en verhuurder is van het aanpalende appartement. Zij stelt dat de bestreden vergunning, inzonderheid de voorwaarde dat er ter hoogte van de perceelgrens een zichtscherm en begroening moet worden voorzien, een visuele impact heeft, en zal leiden tot zicht- en lichtverlies en aantasting van de privacy in hoofde van de bewoner van het appartement, met een waardevermindering van het goed tot gevolg, zowel wat betreft de verhuring ervan als wat betreft een gebeurlijke verkoop. Zij stelt tevens dat zij hinder en nadelen zal ondervinden ingevolge het onderhoud van het zichtscherm en de begroening, die zal moeten gebeuren vanop haar eigendom. Verzoekende partij maakt hiermee voldoende aannemelijk dat zij (potentieel) rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De vaststelling dat het zichtscherm en de begroening zicht- en lichtverlies zullen veroorzaken voor de bewoner van het aanpalende appartement wordt door tussenkomende partij overigens op zich niet betwist, gezien zij enkel opmerkt dat deze hinderaspecten zich louter kunnen voordoen in hoofde van de huurder en niet in hoofde van verzoekende partij als verhuurder. In zoverre het appartement ingevolge deze hinderaspecten dreigt in te boeten aan leef- of woonkwaliteit, kan dit (onrechtstreeks) tot gevolg hebben dat verzoekende partij hierdoor problemen ondervindt bij de verhuur dan wel de verkoop van het appartement, met een waardevermindering tot gevolg.

Gelet op voormelde vaststellingen beschikt verzoekende partij over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure, zoals vereist door artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De exceptie van tussenkomende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.7.12 en 4.7.15 VCRO, van de artikelen 3, §3, 13° en 7, §4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, van het recht van verdediging en van het recht op tegenspraak.

Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

Uit het bestreden besluit ... blijkt dat de wijziging aan het bouwplan determinerend, en dus essentieel, was voor de inwilliging van de aanvraag door de Deputatie. De Deputatie oordeelt immers in de bestreden beslissing het volgende ...

En vervolgens verleende het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat “een zichtscherm voorzien wordt conform het beperkt aangepast plan”

Uit voormelde overwegingen, en de door de Deputatie bepaalde voorwaarde, kan niet anders besloten worden dan dat de wijziging van de bouwplannen determinerend was voor de inwilliging van de aanvraag door de Deputatie zodat de wijzigingen niet anders dan als essentieel kan worden beschouwd, hetgeen niet mogelijk is voor het eerst in de beroepsprocedure voor de Deputatie ...

Dergelijke essentiële wijzigingen hebben immers tot gevolg dat:

- *de bevoegdheidsregels, toepasselijk in de vergunningsprocedure, geschonden werden nu het in de eerste plaats toekwam aan het College van Burgemeester en Schepenen zich over de (gewijzigde) aanvraag uit te spreken;*
- *verzoeker van dit gewijzigd plan geen kennis kon nemen tijdens de duur van het openbaar onderzoek, noch tijdens de duur van het openbaar onderzoek er opmerkingen en bezwaren over kon formuleren;*
- *verzoeker van dit gewijzigd plan geen kennis kreeg noch kon nemen, ook niet tijdens (!) de beroepsprocedure voor de Deputatie;*
- *verzoeker derhalve geen tegenspraak kon voeren omtrent dit gewijzigd plan, noch er zijn bezwaren of opmerkingen over kon formuleren;*

Door aldus zich in de bestreden beslissing uitdrukkelijk te steunen op het “beperkt aangepast plan”, en uitdrukkelijk als voorwaarde te bepalen dat “... een zichtscherm voorzien wordt conform het beperkt aangepast plan...” schendt de Deputatie in de thans bestreden beslissing de hoger weergegeven wetsbepalingen.

...”

Verzoekende partij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

In haar antwoordnota ... betwist de verwerende partij het eerste middel daartoe verwijzende naar (1) de verhoging van het zichtscherm tot 110 cm (hetgeen de totale hoogte vanop de vloerpas brengt op 1,85 m) en (2) artikel 4.3.1, §1, lid 2 en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het standpunt van de verwerende partij faalt volkomen:

a) In zijn verslag dd. 30.6.2015 ... kwam de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar tot het advies dat “De inkijk vanop het dakterras zal zeer hinderlijk zijn, ook al wordt het terras rechts op de perceelgrens afgeschermd door een zichtscherm”;

Indien de verwerende partij vervolgens in haar antwoordnota ... voorhoudt dat (1) “de aanpassing van de plannen bestaat erin dat dit zichtscherm wordt opgetrokken tot 110 cm hoogte, met een totale hoogte van 1,85 cm i.p.v. 1,75 cm als resultaat” en (2) dat de verwerende partij vervolgens geoordeeld heeft dat “...de privacy van de aanpalende buur nog beter wordt beschermd met een zichtscherm van 1,85 cm i.p.v. 1,75 cm (...)”, diende de verwerende partij in de thans bestreden beslissing ontegensprekelijk afdoende te motiveren waarom een verhoging met amper 10 cm volstond om de “zeer hinderlijke” inkijk, op grond waarvan de PSA tot het andersluidende advies kwam, niet te weerhouden en integendeel te oordelen dat “geen rechtstreeks zich genomen (kan) worden op het terras van appellant en in de slaapkamer van het rechtsaanpalende appartement. Er is dan ook geen sprake van de privacy”;

De Raad kan slechts vaststellen dat de Deputatie dit op geen enkele wijze motiveert, laat staan afdoende motiveert;

b) Artikel 4.3.1, §1, lid 2 en 3 bepaalt het volgende ...

Vooreerst volgt (uit) artikel 4.3.1, §1, lid 2 en 3 VCRO niet dat de vergunningsaanvrager de plannen ... kan wijzigen; uit artikel 4.3.1, §1, lid 1 en lid 2 volgt enkel dat de aanpassing van de plannen kan bevolen worden door het vergunningverlenende bestuur

Vervolgens is de verwerende partij in de thans bestreden beslissing op geen enkele wijze nagegaan of aan de 3 voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, lid 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening was voldaan, noch heeft zij dit ook maar op enige wijze vastgesteld laat staan gemotiveerd;

Tot slot kan de Raad slechts vaststellen dat aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §11, lid 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op geen enkele wijze voldaan is:

1) zoals uit de uiteenzetting onder het vierde middel ... blijkt, doet de wijziging wel degelijk afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening;

2) de wijziging schendt kennelijk de rechten van verzoeker: verzoeker heeft immers nooit kennis gekregen van het gewijzigde plan, hetgeen de verwerende partij niet ernstig kan betwisten nu de vergunningsaanvragers in hun replieknota dd. 22.7.2015 uitdrukkelijk melden: "(...) werd dd. 07.07.2015 door aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning een beperkt aangepast plan overgemaakt aan uw deputatie" ...

In haar schriftelijke uiteenzetting ... betwist ook de tussenkomende partij de gegrondheid van het eerste middel. De redenen daartoe zijn allen ongegrond:

a) De tussenkomende partij houdt voor dat de verwerende partij het aangepast plan als 'beperkt' kon weerhouden;

Ten onrechte: verzoeker verwijst naar hetgeen daaromtrent hiervoor werd uiteengezet;

b) De tussenkomende partij houdt voor dat het gewijzigd plan aan de Deputatie werd overgemaakt op 7.7.2015, dat het verslag van de PSA pas is overgemaakt op 17.7.2015 en dat de tussenkomende partij ernaar 'verwezen' heeft in haar replieknota dd. 23.7.2015;

Die argumenten weerleggen het ... middel geenszins:

- de tussenkomende partij heeft haar aangepast plan blijkens haar stuk 5 aan de Deputatie per email overgemaakt op 7.7.2015; het door de tussenkomende partij voorgelegde stuk 5 bevestigt dat de tussenkomende partij het beperkt aangepast plan niet heeft overgemaakt aan verzoeker niettegenstaande de tussenkomende partij wist dat verzoeker, als derde belanghebbende, bestuurlijk beroep had aangetekend en m.a.w. partij was in de bestuurlijke beroepsprocedure;

- dat de PSA zijn verslag dd. 30.6.2015 pas heeft overgemaakt op 17.7.2015 is niet terzake dienend: (1) het verslag van de PSA (stuk I.6) is gedateerd op 30.6.2015; en (2) het verslag van de PSA maakt op geen enkele wijze melding van het 'beperkt' aangepast plan; de PSA had er m.a.w. – om welke redenen dan ook – geen kennis van;

- al te makkelijk, zelfs ter kwader trouw, is tot slot het argument dat "de verzoekende partij zich op dat ogenblik niet de moeite getroost (heeft) om met het oog op de hoorzitting dd. 28 juli 2015 contact op te nemen met de bevoegde diensten, noch met de tussenkomende partij ter inzage of kopie van het desbetreffende plan (...)" ...; het kwam uiteraard aan de tussenkomende partij toe de regels in zake tegenspraak en het recht van verdediging te respecteren en, indien zij een aanvullend aangepast plan neerlegde, dit aan verzoeker mee te delen: de tussenkomende partij had kennis van de adres van verzoeker (ten laatste) n.a.v. het instellen van het administratief; en (ten laatste) n.a.v. het mededelen van het verslag van de PSA ... had de tussenkomende partij kennis van het emailadres van verzoeker; en desondanks heeft de tussenkomende partij zich op geen enkele wijze de moeite getroost zijn aangepast plan mee te delen aan de beroepsindiener (verzoeker); zij heeft kennelijk gekozen voor een strijd, niet met gelijk wapens, wél met ongelijke wapens !

...

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

De aanpassing van de plannen die na het verslag van de PSA werd voorgelegd en uiteindelijk als voorwaarde werd opgelegd door de deputatie is kennelijk bijkomstig.

Het betreft een wijziging in de hoogte van het zichtscherf dat initieel op de plannen die het voorwerp waren van de oorspronkelijke aanvraag voorzien was (stuk 1).

In het verslag van de PSA wordt aangaande het zichtscherf het volgende vermeld (stuk 6, p. 3) ...

Het scherm van 1m hoog was voorzien om te worden geplaatst op de bestaande opstaande muur van 75cm hoog, wat de totale hoogte vanop de vloer op 1,75m zou gebracht hebben.

De aanpassing van de plannen bestaat erin dat dit zichtscherf wordt opgetrokken tot 110cm hoogte, met een totale hoogte van 1,85cm i.p.v. 1,75cm als resultaat (stuk 1, laatste bladzijde).

Deze verhoging met 10cm kan op geen enkele manier als een essentiële wijziging worden aanzien zonder dewelke de deputatie de vergunning had moeten weigeren.

In het licht van de opportuniteitsbeoordeling die de deputatie dient te maken heeft zij beslist dat de privacy van de aanpalende buur nog beter wordt beschermd met een zichtscherf van 1,85cm i.p.v. 1,75cm, reden waarom zij dit als bijkomende voorwaarde heeft opgelegd.

Hiermee blijft de deputatie volledig in regel met art. 4.3.1. §1. tweede en derde lid VCRO en komt zij tegemoet aan de bezwaren van de beroepsindiener.

...

Verzoeker betwist dan ook volledig onterecht het bijkomstige aspect van de planaanpassing.

...”

3.

Tussenkomen de partij betwist de gegrondheid van het middel in haar schriftelijke uiteenzetting en laatste schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

In het kader van de beroepsprocedure werd door tussenkomen de partij, mede gelet op de ingediende bezwaren van verzoekende partij in eerste aanleg en de beroepsprocedure, een beperkt aangepast plan overgemaakt aan verwerende partij dd. 7 juli 2015 (zie stuk 2).

Uit de vergelijking van de stukken 2 en 3 mag blijken dat het voorwerp van de aanvraag niet komt te wijzigen, met name regularisatie van terras met aanbrengen van zichtscherf. Slechts voor een beperkt gedeelte wordt op het aangepaste plan de uitvoeringswijze van het zichtscherf aangepast, met name het gedeelte van het zichtscherf oorspronkelijk voorzien als: “zichtscherf: muur 75 cm hoog + haag 100 cm/125cm hoog, totale hoogte bedraagt 175 cm /200cm” (zie stuk 3)” werd gewijzigd in “zichtscherf in mat glas, zichtscherf hoogte 1m10 op muur van 0m75, totale hoogte = 1m85” (zie stuk 2)”

Door de beperkt gewijzigde uitvoering van het zichtscherf bekomt men een vaste hoogte van het zichtscherf, hetgeen verzoekende partij bezwaarlijk in zijn rechten kan schenden en bovendien (gelet op bezwaren van verzoekende partij tot het betreden van eigendom voor onderhoud zichtscherf haag) is een zichtscherf in mat glas veel onderhoudsvriendelijker.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in het kader van de vergunningsprocedure in eerste aanleg reeds een zichtscherf van tussenkomen de partij

goedgekeurd, waardoor een gedeeltelijke en beperkte gewijzigde uitvoeringswijze van het zichtscherm in mat glas, bezwaarlijk als determinerend of essentieel kan worden beschouwd, zonder dewelke de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning niet zou kunnen verleend hebben.

Dergelijke afwijking van het originele plan dient bijgevolg te worden beschouwd als in overeenstemming met de algemene strekking van het plan (regularisatie terras met zichtscherm), waardoor deze als beperkt kon worden weerhouden door verwerende partij.

Door tussenkomende partij werd het beperkt aangepast plan bovendien reeds overgemaakt aan de bevoegde diensten van verwerende partij op 7 juli 2015, terwijl het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar pas op 17 juli 2015 aan partijen is overgemaakt (zie stuk 4).

Tussenkomende partij heeft op donderdag 23 juli 2015 haar verweer aan partijen overgemaakt (zie stuk 5), alwaar ook melding wordt gemaakt van het beperkt aangepast plan dat door haar werd neergelegd.

Klaarblijkelijk heeft verzoekende partij zich op dat ogenblik niet de moeite getroost om met het oog op de hoorzitting dd. 28 juli 2015 contact op te nemen met de bevoegde diensten van verwerende partij, noch met tussenkomende partij ter inzage of kopie van het desbetreffende plan...

In de mate verzoekende partij hiertoe het initiatief zou hebben genomen, kon hij in repliek of ter hoorzitting hieromtrent bezwaren maken / opmerkingen laten gelden, maar tussenkomende partij dient vast te stellen dat dit werd nagelaten door verzoekende partij.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing niet onzorgvuldig, noch kennelijk onredelijk geoordeeld dat het zichtscherm kon worden vergund en gelet op de verzuchtingen van verzoekende partij het beperkt aangepast plan kon weerhouden als te vergunnen.

De aangehaalde beginselen van recht van verdediging en recht van tegenspraak werden evenmin geschonden, nu verzoekende partij tijdens de procedure zelf geen enkel initiatief heeft genomen ter kennisneming van het beperkt aangepast plan.

*Geenszins heeft verwerende partij de aangehaalde artikelen en beginselen geschonden.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in haar verzoekschrift in essentie de regelmatigheid van de door verwerende partij aan de bestreden vergunning verbonden voorwaarde dat *“een zichtscherm voorzien wordt conform het beperkt aangepast plan, samen met de op dit plan voorziene begroening”*. Zij meent dat verwerende partij hiermee de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen heeft miskend, evenals de formaliteit van het openbaar onderzoek. Zoals nader verduidelijkt in haar wederantwoordnota, stelt zij feitelijk dat deze voorwaarde (in tegenstelling tot hetgeen door verwerende partij in de antwoordnota wordt gesteld) niet kan worden beschouwd als *“een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen”* in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, die voldoet aan de voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO, terwijl dit evenmin blijkt uit de motieven van de bestreden beslissing. Zij wijst daarbij inzonderheid op de vaststelling dat zij niet alleen tijdens het openbaar onderzoek maar ook in graad van administratief beroep geen kennis kreeg van het aangepast plan, zodat zij daaromtrent geen tegenspraak kon voeren en haar rechten werden geschonden.

2.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- 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 het recht en 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. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”*

De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO licht voormelde wijziging als volgt toe (Parl. St. VI. Parl. 2013-14, nr. 2371/1, 34-35):

“ ...

1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

...”

Derhalve kan de vergunningverlenende overheid de aanvraag in beginsel in overeenstemming brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening middels het opleggen van de voorwaarde dat de ingediende bouwplannen beperkt moeten worden aangepast, zonder dat zij daarmee de leemten van een onvolledige of vage aanvraag mag opvangen, en mits de opgelegde planwijzigingen voldoen aan welbepaalde voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden.

Zoals blijkt uit 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 handavingsbeleid als volgt verwoord: *“Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende*

bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.” (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372, lid 2). Het enkele feit dat een aanpassing van de bouwplannen noodzakelijk is om de vergunning te (kunnen) verlenen volstaat derhalve niet om te besluiten dat de planaanpassing de grenzen van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO te buiten gaat, gezien dergelijke voorwaarde net bedoeld is om een niet-vergunbare bouwaanvraag toch vergunbaar te maken.

Vermits artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO een uitzondering vormt op het principe in artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, dient dit artikel restrictief te worden geïnterpreteerd en toegepast. Deze vaststelling vindt steun in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waarin onder de titel *“Uitzonderingsregeling: het opleggen van voorwaarden”* wordt overwogen dat *“indien het aangevraagde in beginsel geweigerd moet worden ... kan uitzonderlijk toch een vergunning worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 128, nr. 409, lid 1).

3.

Gelet op de vaststelling dat de decreetgever (in het licht van het statuut van uitzonderingsregeling) strikte grenzen stelt aan de mogelijkheid van de vergunningverlenende overheid om voorwaarden te verbinden aan de afgifte van een vergunning, stond het aan verwerende partij om afdoende te onderzoeken in hoeverre de aanvraag *in casu* in overeenstemming kon worden gebracht met (het recht en) de goede ruimtelijke ordening middels het voorzien van een zichtscherf conform het (door tussenkomende partij overgemaakte) beperkt aangepast plan (samen met de op dit plan voorziene begroening). Verwerende partij diende daarbij inzonderheid op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepsschrift, respectievelijk te onderzoeken of de betreffende voorwaarde (inzake het aangepast zichtscherf) (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO) kan worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen en als deze voorwaarde niet dient om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, evenals of de opgelegde planwijziging (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO) voldoet aan de voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden.

De Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende planaanpassing met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de opgelegde planaanpassing verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

Zoals blijkt uit de bestreden beslissing en door partijen niet wordt betwist, wordt de verenigbaarheid van het dakterras met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld op basis van een terloops de administratieve beroepsprocedure ingediend aangepast plan. Dit blijkt met name uit de overweging dat het terras *“door aanvragers aan de rechterzijde wordt afgeschermd met een volledig zichtscherm tot op een hoogte van 1m80 en met een groenscherm tot op dezelfde hoogte aan de linkerzijde”*, en uit de voorwaarde (om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening) dat *“een zichtscherm voorzien wordt conform het beperkt aangepast plan, samen met de op dit plan voorziene begroening”*. Verwerende partij, die ter weerlegging van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder meer (letterlijk) de overwegingen in de replieknota van tussenkomende partij overneemt, laat evenwel na om de conformiteit van de betreffende planaanpassing met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO te beoordelen. Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt niet waarom verwerende partij meent dat de betreffende planaanpassing moet worden beschouwd als een *“beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen”* in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, noch waarom zij meent dat deze planaanpassing voldoet aan de drie voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO.

5.

Uit het dossier blijkt dat de hoogte en de materiaalkeuze van het zichtscherm rondom het dakterras, inzonderheid ter hoogte van de eigendom van verzoekende partij, een essentieel gegeven betreft in het licht van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Gelet op de concrete omstandigheden van het dossier kan de in de bestreden beslissing opgelegde planaanpassing redelijkerwijze niet worden beschouwd als een *“beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen”* in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO (om de overeenstemming van de anders volgens verwerende partij niet-vergunbare bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening te waarborgen). Er wordt met name voorzien in een volledige aanpassing van het initieel voorgestelde zichtscherm, zowel qua materiaalkeuze als qua hoogte als qua lengte. Hierbij worden de uitvoeringswijze en de afmetingen van het vergunde zichtscherm rondom het dakterras essentieel gewijzigd ten aanzien van het gevraagde (aan het openbaar onderzoek onderworpen en in eerste aanleg beoordeelde) zichtscherm. Op het initieel plan wordt een zichtscherm voorzien in mat glas op de rechtse gemene muur ter hoogte van het koertje en het toegangspad tot het terras, met een hoogte van 100cm, gevolgd door een levende haag op het overige rechtse terrasdeel en achteraan het terras, met een hoogte tussen 100cm en 125cm (telkens ingeplant op de muur van 0,75cm). Op het aangepast plan wordt een zichtscherm voorzien in mat glas langsheen de volledige rechterzijde van (de toegang tot) het dakterras, met een hoogte van 110cm, gevolgd door een levende haag op de achterste en volledige linkerzijde van (de toegang tot) het dakterras, met een hoogte van 110cm (telkens ingeplant op de muur van 0,75cm). Er wordt derhalve ter hoogte van de rechter perceelgrens niet langer deels een levende haag voorzien, terwijl dergelijke haag wel wordt voorzien langsheen de volledige linkerzijde van (de toegang tot) het dakterras, alwaar er initieel geen zichtscherm was gepland.

De bestreden beslissing is bovendien onduidelijk. Zowel het initieel plan als het aangepast plan worden goedgekeurd (als bijlage bij de bestreden beslissing), terwijl beide plannen aanmerkelijk verschillen wat betreft de uitvoeringswijze en de afmetingen van het zichtscherm rondom het dakterras. Tevens stemt de hoogte van het zichtscherm op het aangepast plan van 185cm (zowel wat betreft het zichtscherm in mat glas als het groen zichtscherm) niet overeen met de overwegingen daaromtrent in de bestreden beslissing, waarin sprake is van *“een volledig zichtscherm tot op een hoogte van 1m80 en met een groenscherm tot op dezelfde hoogte”*.

Gelet op voormelde vaststellingen doet de bestreden beslissing afbreuk aan de primordiale voorwaarde dat een planaanpassing (om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening) steeds ‘beperkt’ dient te zijn (of zoals gesteld in hoger geciteerde memorie van toelichting betrekking moet hebben op “*kleine planwijzigingen*”). In tegenstelling tot hetgeen verwerende partij in haar antwoordnota stelt, blijft zij niet volledig in regel met artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede, derde en vierde middel.

De overige middelen worden niet onderzocht, gezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden, temeer niet valt uit te sluiten dat verwerende partij een anders gemotiveerde beslissing zal nemen.

VII. KOSTEN

1.

Verwerende partij vraagt om “*in bijkomende orde en in voorkomend geval de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest*”.

2.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad in het arrest “*het geheel of een deel van de kosten ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt*”. Gezien verwerende partij *in casu* de partij is die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, worden de kosten ten haren laste gelegd. Het Vlaamse Gewest is overigens geen partij in deze procedure.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Tom VALCKE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 27 augustus 2015, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het regulariseren van een dakterras op een perceel gelegen te 9190 Stekene, Dorpsstraat 57, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1097M.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij, en dit 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 verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 februari 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE