

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2013/0127 van 14 mei 2013  
in de zaak 1213/0260/SA/3/0281

*In zake:* de heer **Dirk VANHULLEBUSCH**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Peter LABENS  
kantoor houdende te 8020 Waardamme, Woestendreef 9  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 december 2012, geregulariseerd met een aangetekende brief van 24 januari 2013, de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo van 3 juli 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het uitbreiden van een bestaand platform (heraanvraag regularisatie).

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Eeklo, Koning Albertstraat 47 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 1370B.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 mei 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Mathieu MALFAIT, die loco advocaat Peter LABENS voor de verzoekende partij verschijnt en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

Op 4 maart 1991 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een winkel en woongelegenheden. Er werd een uitbreiding van het hoofdgebouw op de verdiepingen toegestaan zodat het gabariet van het pand wijzigde van 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak naar 3 volwaardige bouwlagen onder hellend dak. Voor de verbouwing deed de bestaande aanbouw gedeeltelijk dienst als living en gedeeltelijk als werkplaats bij de voorgelegen viswinkel. Deze bijbouw had destijds al een bestaande bouwdiepte van 22,85m achter de voorgevellijn en een niet-overbouwde doorgang van ongeveer 1m breed langs de oostelijke grens. Ingevolge de vermelde vergunning van 4 maart 1991 bleef de aanbouw en de onoverdekte doorgang van ongeveer 1m breed ongewijzigd.

Op 28 april 2009 weigerde het college van burgemeester en schepenen aan de verzoekende partij een regularisatievergunning voor het terras op het plat dak van de aanbouw. Deze aanvraag omvatte enerzijds de wederrechtelijke overbouw van de open ruimte tussen de bestaande aanbouw en de oostelijke perceelsgrens en anderzijds de inrichting van het volledige plat dak als terras, met inbegrip van balustrades, ondoorzichtige panelen en een trap naar de tuin. Het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van 28 april 2009 werd door de verwerende partij op 17 juli 2009 verworpen.

Op 26 oktober 2011 diende de verzoekende partij een tweede regularisatieaanvraag in die identiek is aan de aanvraag die aanleiding heeft gegeven tot de bestreden beslissing. Deze aanvraag werd evenwel door de verzoekende partij ingetrokken nog voor het einde van de behandelingstermijn.

Op 26 maart 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“heraanvraag regularisatie uitbreiding bestaand platform”*.

In de aanvraag wordt de regularisatie van het terras op plat dak niet meer gevraagd. Er wordt enkel gevraagd om de overbouw van de openruimte tussen de bestaande aanbouw en de oostelijke perceelsgrens te regulariseren evenals de verhoging van het plat dak van de aanbouw op het gelijkvloers tot een afgewerkte hoogte van 3,17m.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Kleinstedelijk Gebied Eeklo' zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 september 2009. Dit uitvoeringsplan wijzigt de bestemming zoals vastgesteld door het gewestplan niet.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 april 2012 tot en met 1 mei 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door de eigenaar van het in het oosten aanpalende pand.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo weigert op 3 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften**

**Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg**

**Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften**

*De aanvraag is volgens het gewestplan EEKLO-AALTER (KB 24/03/1978) gelegen in een woongebied.*

...

**Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het PRUP 'Afbakening Kleinstedelijk Gebied Eeklo', zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16-09-2009, maar in dit uitvoeringsplan werd geen specifieke bestemming toegekend aan het perceel in de aanvraag, zodat de vermelde bestemming volgens het gewestplan van kracht blijft.*

...

**Overeenstemming met dit plan**

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.*

...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

**Historiek van de aanvraag**

*Op 04-03-1991 leverde het College van Burgemeester en Schepenen een bouwvergunning af voor het 'verbouwen van de winkel en woongelegenheden'. De destijds goedgekeurde verbouwingsplannen omvatten een uitbreiding van het hoofdgebouw op verdiepingen. Op die manier wijzigde het gabariet van het pand van twee bouwlagen afgewerkt met hellend dak tot drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De bestaande aanbouw deed voor de verbouwing gedeeltelijk dienst als living en gedeeltelijk als werkplaats bij de voorgelegen viswinkel. Deze aanbouw had toen reeds een bestaande bouwdiepte van 22,85m achter de voorggevellijn en een niet-overbouwde, ongeveer 1m brede doorgang langsheen de oostelijke perceelsgrens. Binnen deze aanvraag bleef de aanbouw integraal behouden in de bestaande toestand. Op de plannen is bovendien in de achtergevel van de eerste verdieping een raampartij voorzien met onderaan een 75cm hoog vast gedeelte dat geen toegang tot het plat dak van de aanbouw voorzag.*

*Op 12-02-2009 diende de overtreder een regularisatievergunningaanvraag in voor het terras op het plat dak van de aanbouw. De aanvraag omvatte enerzijds de wederrechtelijke overbouw van de open ruimte tussen de bestaande aanbouw en de*

oostelijke perceelsgrens. Anderzijds omvatte de aanvraag de inrichting van het volledige plat dak als terras, met inbegrip van balustrades, ondoorzichtige panelen en een trap naar de tuin. Deze aanvraag werd door het schepencollege op 28-04-2009 geweigerd omwille van schending van de privacy van de aanpalende percelen, strijdigheid van de aanvraag met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en zichten, te hoge bouwdiepte (22,85m), onesthetisch en naar de aanpalende eigendom waartegen de constructie als het ware zweeft, bombastisch karakter, ontnemen van zon- en lichtinval van het aanpalende perceel en het hypothekeren van de bouw mogelijkheden op de perceelsgrens door het gebruik van glazen constructies. Ook in beroep oordeelde de Deputatie op 17-07-2009 dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar was.

Op 26-10-2011 diende de overtreder een tweede regularisatieaanvraag in, identiek aan de huidige, die hij vóór het einde van de behandelingstermijn om onduidelijke reden weer introk.

Op 12-03-2012 diende de overtreder de huidige en derde regularisatieaanvraag in, die zoals gesteld, identiek is aan de tweede en ingetrokken aanvraag.

### **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

Het perceel van de aanvraag is gelegen in een centrumstraat die aan beide zijden gekenmerkt wordt door (één- en meergezins)woningen en handelspanen in gesloten bebouwing.

De aanvraag omvat de regularisatie van de verhoging van het plat dak van de aanbouw op het gelijkvloers tot een afgewerkte hoogte van 3,17m en het voorzien van een uitkraging van dit plat dak over de open doorgang ten oosten van de aanbouw tot op de oostelijke perceelsgrens en dit over de volledige diepte van de aanbouw (tot op 22,85m achter de voorgevellijn).

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Vooreerst dient gesteld dat de regularisatieaanvragen moeten behandeld worden als elke andere aanvraag. De vergunningverlenende overheid moet er zich voor hoeden niet te zwichten voor het gewicht van de voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals deze was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

De aanbouw op het gelijkvloers was reeds een bestaande toestand toen de verbouwingsaanvraag voor het hoofdgebouw op 04/03/1991 werd goedgekeurd. De aanbouw werd integraal behouden in de bestaande toestand en maakte geen deel uit van de toenmalige aanvraag. Uitgaan van de stelling dat het schepencollege ooit zelf een vergunning verleend zou hebben voor de aanbouw tot op een bouwdiepte van 22,85m (zie verklarende nota architect Pieters) en het dan ook een evident verwachtingspatroon zou zijn dat de overkraging over deze volledige bouwdiepte kan doorgetrokken worden is incorrect. Het mag dan wel een gegevens zijn dat de normaal gangbare bouwdiepte op het gelijkvloers van 20m in een dicht bebouwd stadscentrum, op sommige plaatsen overschreden wordt, toch kunnen hier geen rechten uit geput worden om dergelijke hoge bouwdieptes op alle percelen af te dwingen. Bestaande vergunde of vergund geachte constructies kunnen enkel bij verbouwingsaanvragen opnieuw geëvalueerd worden. Elke situatie dient in deze afzonderlijk beoordeeld te worden. Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om erover te waken dat

de woonkwaliteit van de resterende ééngezinswoningen binnen dit dichtbebouwde stadweefsel niet in sterke mate wordt aangetast en de leefbaarheid ervan bewaard blijft. De belevingswaarde van de bestaande stadstuintjes speelt hier een grote rol in. Deze beleidsoptie van het stadsbestuur om stadstuintjes maximaal te behouden blijkt ook uit de voorgestelde wijzigingen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het versterken van de woonkwaliteit, waarvoor momenteel de goedkeuringsprocedure loopt. Eén van de gewijzigde punten is de verplichting om bij nieuwe wooneenheden op het gelijkvloers een tuintje te respecteren van minstens 20m<sup>2</sup>. Dit geeft de aandacht weer die het bestuur heeft over de meerwaarde die stadstuintjes hebben op de leefbaarheid van de wooneenheden.

Het is bovendien onduidelijk uit welke noodzaak de overkraging door de aanvrager opgetrokken werd. In de verklarende nota die deel uitmaakt van het aanvraagdossier, wordt enkele aangehaald dat 'de uitkraging nodig zou zijn voor de goede werking van de handelszaak en om in orde te zijn met alle regelgeving van de wetgever'. Het is onduidelijk over welke wetgeving het hier dan wel zou gaan. Uit de foto's genomen d.d. 24-05-2011 toen proces-verbaal van vaststelling van de feiten opgemaakt werd, blijkt alvast dat de overkraging enkel dienst doet als stapelplaats voor allerlei huishoudelijk materiaal. En in de aktenamen dd. 14-02-1997 van de melding klasse III van de Vlaremwetgeving voor het uitbaten van de vishandel, werd geen enkele voorwaarde opgelegd die de noodzaak tot het realiseren van de overkraging zou rechtvaardigen.

Zoals reeds gesteld in de beslissing van het schepencollege van 28-04-2009 zorgt de overkraging die boven de doorgang gecreëerd werd met een afgewerkte hoogte van 3,17m tot een bouwdiepte van 22,85m voor een onesthetisch en naar het aanpalende perceel bombastisch bouwwerk dat het aanpalend perceel ontnemt van zon- en lichtinval, mede gelet op de oriëntatie van de percelen ten opzicht van elkaar (het perceel van de aanvraag bevindt zich ten westen van het aanpalende perceel aan de kant van de overkraging). Dergelijke constructies behoren niet tot het normale verwachtingspatroon van een stedelijk gebied.

Bovendien dient gesteld dat de aanvraag niet substantieel gewijzigd werd ten opzichte van de d.d. 28-04-2009 geweigerde regularisatieaanvraag. De glazen panelen op de oostelijke perceelsgrens werden weliswaar verwijderd, de terrasvloer over de volledige oppervlakte van het plat dak, de glazen panelen op de westelijke perceelsgrens, de trap naar de tuin én het terrasraam blijven evenwel integraal behouden. Met behoud van al deze wederrechtelijke constructies, blijft de kans zeer reëel dat het platform in gebruik blijft als terras. Meer nog, het regulariseren van al deze constructies zou hier zelfs een aanzet tot geven. Het ingerichte terras zorgt voor een overdreven hinder en schending van de privacy van de aanpalende woonpercelen en is derhalve onaanvaardbaar.

### **Algemene conclusie**

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, noch met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 8 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 oktober 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 9 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 25 oktober 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

## **1. Feitelijke en juridische gronden**

...

### **1.1 Planologische voorschriften**

- *Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Eeklo-Aalter  
De bouwplaats ligt in woongebied*

...

- *Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan dat de bestemming van dit gebied wijzigt.*

*De aanvraag is gelegen binnen het PRUP 'Afbakening Kleinstedelijk Gebied Eeklo', zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 september 2009, maar in dit uitvoeringsplan werd geen specifieke bestemming toegekend aan het perceel in de aanvraag, zodat de voormelde bestemming volgens het gewestplan van toepassing blijft.*

- *Het terrein is niet gelegen in een verkaveling.*

...

### **1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project**

*Het perceel is gelegen langsheen de Koning Albertstraat, een centrumstraat van Eeklo en invalsweg naar en door de kern van de stad.*

*Langs deze weg heeft zich een gesloten straatwand gevormd waarbij verschillende functies complementair naast elkaar bestaan, namelijk wonen, handel en diensten.*

*Het straatbeeld wordt aldaar bepaald door gebouwen in gesloten bebouwingsvorm binnen een gabariet van 2 à 3 bouwlagen onder hellende bedaking.*

*Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is gelegen langs de zuidzijde van de Koning Albertstraat. Het eigendom betreft een bescheiden rechthoekig perceel, is 200m<sup>2</sup> groot, grenst over een breedte van 4.06m aan de voorliggende weg en is 35.40m diep.*

*Onderhavig perceel is bebouwd met een handelspand met woonst en bestaat uit een 3 bouwlagen tellend gebouw onder hellende bedaking en deels een achterbouw met 3 bouwlagen onder platte bedaking tot op een diepte van 12m.*

*Op het gelijkvloers loopt de bebouwing verder tot op een diepte van 22.85m, het achterste stuk evenwel niet over de volledige breedte van het eigendom maar met een bouwvrije strook van gemiddeld 1.30m ten opzichte van de linkse perceelsgrens. De rest van het eigendom wordt gebruikt als siertuin.*

*De aanpalende percelen zijn eveneens bebouwd met een soortgelijke bebouwing met een vergelijkbare bouwdiepte en een iets lagere hoofdbouw.*

*Voorliggende aanvraag omvat de regularisatie van de verhoging van het plat dak van de aanbouw op het gelijkvloers tot een afgewerkte hoogte van 3.17m en het voorzien van een uitkraging van dit plat dak over de open doorgang ten oosten van de aanbouw tot op de oostelijke perceelsgrens en dit over de volledige diepte van de aanbouw, tot op*

22.85m achter de voorgevellijn.

De oorspronkelijk aanwezige glazen zijpanelen zijn volledig weggenomen en het plat dak doet momenteel op geen enkele wijze meer dienst als terras. Ook de buitentrap bij de achtergevel van het bijgebouw, werd verwijderd.

...

## **2. Motivering**

...

### **2.2 De juridische aspecten**

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

### **2.3 De goede ruimtelijke ordening**

Voorliggende aanvraag omvat de regularisatie van de verhoging van het plat dak van de aanbouw op het gelijkvloers tot een afgewerkte hoogte van 3.17m en het voorzien van een uitkraging van dit plat dak over de open doorgang ten oosten van de aanbouw tot op de oostelijke perceelsgrens en dit over de volledige diepte van de aanbouw, tot op 22.85m achter de voorgevellijn.

Het college van burgemeester en schepenen stelde in zijn beslissing verkeerdelijk dat de terrasvloer op het plat dak, de glazen panelen op de westelijke perceelsgrens, en de trap behouden bleven. De glazen zijpanelen zijn al volledig weggenomen en het platte dak doet momenteel op geen enkele wijze meer dienst als terras.

Ook de buitentrap bij de achtergevel van het bijgebouw, werd verwijderd.

Door het verwijderen van al deze wederrechtelijke constructies, worden de mogelijkheden dat het platform in gebruik zou blijven als terras sterk verminderd. Hierdoor wordt de hinder door schending van de privacy vanaf het terras op de aanpalende woonpercelen, weggenomen.

Bij voorliggende aanvraag komt het er aldus op neer, momenteel nog na te gaan in hoeverre de uitbreiding van het platte dak over de volle perceelsbreedte verantwoord is, naar breedte en bouwdiepte toe, in functie van een goede plaatselijke aanleg binnen de omgeving.

Appellant stelt in zijn beroepschrift, dat het bijgebouw achter de woning dienst doet als werkplaats voor de vishandel en het bijgebouw al sinds de oprichting van het gebouw een diepte heeft van 22.85m vanaf de voorbouwlijn/rooilijn. Verder stelt appellant dat de doorgang tussen de werkplaats en de tuin dienst doet als opbergplaats voor goederen die niet met voedingsmiddelen mogen in contact komen en dat nagenoeg alle woningen in deze straat een uitbouw naar achteren hebben. De overkraging is volgens appellant wel degelijk absoluut nodig in het kader van de handelsuitbating, teneinde in regel te zijn met de volksgezondheid. Een andere plaats voor het stockeren van materialen die niet met voedingsmiddelen in contact mogen komen, is er volgens appellant niet, gezien de beperkte ruimte, waarover appellant kan beschikken.

Voorheen zou de doorgang tussen de werkplaats en de tuin overkoepeld zijn geweest door een plastieken dakconstructie, die reikte tot aan de gemene muur en dicht gemaakt was ter hoogte van de gemene muur.

Deze plastieken dakconstructie werd volledig verwijderd n.a.v. de werken, uitgevoerd in 2006 en in plaats daarvan werd het bestaande platform met ongeveer 14m<sup>2</sup> uitgebreid met een uitkraging, die reikt tot aan de gemene muur, op een hoogte van 3.17m.

*Bij het uitvoeren van de werken werd enerzijds wel de reeds bestaande bouwdiepte van 22.85m gerespecteerd, maar anderzijds werd het bijgebouw, door de overkraging in feite op een hoogte van 3.17m doorgetrokken tot boven de zijdelingse scheiding met het aanpalende perceel.*

*Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om erover te waken dat de woonkwaliteit van de resterende eengezinswoningen binnen dit dichtbebouwde stadsweefsel niet in sterke mate wordt aangetast en de leefbaarheid ervan bewaard blijft.*

*Het doortrekken van het platte dak tot tegen de grens met aanpalende samen met het ophogen van dit platte dak met 41cm, resulteert er in dat, rekening houdende met een verminderde bezonning en de beperkte breedte van het aanpalende perceel met halfopen achterbouw, de woonkwaliteit van de aanpalende eengezinswoning ter hoogte van de bijgebouwen, sterk wordt aangetast.*

*Binnen een dergelijk stedelijk weefsel zijn bouwdieptes op het gelijkvloers tot 20m niet uitzonderlijk, er komen inderdaad zelfs nog grotere dieptes voor, doch zoals het college van burgemeester en schepenen terecht opmerkt kunnen hier geen rechten uit geput worden voor ander percelen.*

*Bestaande vergunde of vergund geachte constructies kunnen bij verbouwingsaanvragen inderdaad opnieuw geëvalueerd worden, en elke aanvraag dient in zijn specifieke context beoordeeld te worden.*

*De te regulariseren uitbreiding in de breedte heeft ontegensprekelijk impact op de bezonning van het aanpalend perceel, doch gelet op de voorgestelde bouwhoogte, die in de lijn ligt van deze die gangbaar is voor dergelijke achterbouwen, kan dit niet als weigeringsgrond weerhouden worden. Het over de volle perceelsbreedte dichtbouwen van het achter het hoofdvolume gelegen terreindeel in vervanging van oude, minder brede achterbouwen, is een van de manieren om een kwalitatiever gelijkvloers te realiseren. Zolang de impact op de aanpalende percelen de maat van normaal te verwachten burenhinder niet al te zeer overstijgt kunnen dergelijke realisaties aanvaard worden.*

*Hetgeen hier voorgesteld wordt is evenwel geen volwaardige achterbouw maar een uitkragend dakdeel dat tot tegen de perceelsgrens komt. Dergelijke constructies, op een dergelijke lente, behoren niet tot hetgeen op die plek verwacht worden, of er gangbaar is. Door het realiseren van een dergelijke uitkraging kan door de buur niet op kwalitatieve wijze aangesloten worden op dit afdak.*

*Het aanbrengen van een platte bedaking tot op een hoogte van 3.17m en tot een bouwdiepte van 22.85m, dit over de volle perceelsbreedte door een overkragend dakdeel aan te bouwen aan de bestaande constructies, brengt de goede plaatselijke aanleg van de smalle aanliggende percelen en de belevingswaarde van de bestaande binnenkoer van het aanpalend perceel in het gedrang.*

*De overkraging is volgens appellant, dienstig en noodzakelijk voor de uitbating van de handelszaak en teneinde in regel te zijn met de reglementering en wetgeving hieromtrent.*

*Deze uitgangspunten betreffen echter geen stedenbouwkundige argumentatie, om het voorliggende beroep tot het regulariseren van het afdak, in te willigen, en zijn weinig*



*geloofwaardig.*

*De uitgevoerde werken dragen niet bij tot een betere aanleg van deze plek en verstoren de ordening van de betreffende dicht bebouwde omgeving van smalle en langwerpige percelen.*

#### **2.4 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing niet. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

#### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

*“ ...*

*Immers, wanneer de beslissing tot weigering dient te worden uitgevoerd en het verzoek tot vernietiging wordt ingewilligd, brengt dit aanzienlijke schade en een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voor de verzoeker met zich mee.*

*De uitvoering van de beslissing tot weigering betekent immers een herstel in de oorspronkelijke toestand met volledige afbraak van de werken.*

*...”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*De bestreden beslissing betreft een weigering van een regularisatievergunning. Tegen deze weigeringsbeslissing is een beroep tot nietigverklaring ingediend. Deze beslissing is dus nog niet definitief. Het is dan ook niet zeker dat het college van burgemeester en schepenen het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand zal vorderen, zonder het resultaat van het thans ingediende beroep tot nietigverklaring af te wachten.*

*Het aangevoerde nadeel is derhalve louter hypothetisch.*

*Verzoeker voert aan dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal leiden tot de volledige afbraak van de werken, dat een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou zijn.*

*Dit nadeel vloeit echter niet voort uit de bestreden weigering tot regularisatie van de uitbreiding van het platform, maar wel uit het eigengereid handelen van verzoeker, meer bepaald het uitvoeren van werken zonder te beschikken over de vereiste voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

##### 2.

In het algemeen dient vastgesteld te worden dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van een weigeringsbeslissing in principe geen nuttig effect heeft voor een verzoekende partij die de aanvrager is van de vergunning. Een eventuele schorsing van de tenuitvoerlegging van een in laatste administratieve aanleg genomen weigeringsbeslissing heeft immers niet als gevolg dat de verwerende partij, die de bestreden beslissing genomen heeft, verplicht wordt een nieuwe, laat staan andere, beslissing te nemen en een vergunning te verlenen aan de verzoekende partij, die

ook op geen enkele andere manier, louter omwille van de schorsing van de tenuitvoerlegging van de weigeringsbeslissing, een vergunningsbeslissing kan afdwingen van de verwerende partij. Dit laatste niet in het minst gelet op het principieel voorlopig karakter van de beoordeling door de Raad van de gebeurlijke ernst van de door de verzoekende partij aangevoerde middelen in het kader van een schorsingsprocedure.

3.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt vloeit het nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, met specifiek het feit dat zij desgevallend dient over te gaan tot het '*... herstel in de oorspronkelijke toestand met volledige afbraak van de werken...*' niet voort uit de bestreden beslissing maar uit het eigengereid handelen van de verzoekende partij die zonder te beschikken over de vereiste voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vergunningsplichtige werken uitvoerde.

Een uitspraak over de vordering tot vernietiging kan, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, naar het oordeel van de Raad volstaan om de belangen van de verzoekende partij te vrijwaren. Dit laatste vanzelfsprekend in zoverre de Raad ten gronde kan vaststellen dat hiertoe in het licht van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO aanleiding bestaat.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoonde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

## **C. Toepassing van artikel 4.8.5 VCRO - bemiddeling**

1.

De verzoekende partij stelt op de laatste pagina van haar verzoekschrift het volgende:

“  
...  
*Verzoeker vraagt eveneens dat, in afwachting op een definitieve beslissing, de Raad een bemiddeling tussen partijen zou bevelen.*  
...”

2.

Gelet op de in de onderdelen V.A en B van dit arrest gedane vaststellingen, de concrete elementen van het dossier, zowel in feite als in rechte, en de omstandigheid dat kennelijk niet is voldaan aan de bepalingen van artikel 4.8.5, §1 VCRO en artikel 40 Procedurebesluit, acht de Raad het in de huidige stand van het geding niet wenselijk, ook niet ambtshalve, om toepassing te maken van artikel 4.8.5 VCRO.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De Raad wijst in de huidige stand van het geding de vraag van de verzoekende partij om toepassing te maken van artikel 4.8.5 VCRO af.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0260/SA/2/0281.

4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER