

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0185 van 18 maart 2014  
in de zaak 1213/0260/SA/2/0281

*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**  
*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 december 2012, geregulariseerd met een aangetekende brief van 24 januari 2013, strekt tot 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

Met het arrest van 14 mei 2013 met nummer S/2013/0127 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

Het arrest van 14 mei 2013 met nummer S/2013/0127 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 21 mei 2013.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 5 juni 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De partijen zijn schriftelijk verschenen.

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**

1.

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. Een uitbreiding van het hoofdgebouw op de verdiepingen werd toegestaan zodat het gabariet van het pand wijzigde van 2 bouwlagen met een hellend dak naar 3 volwaardige bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Vóór 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 een 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 weigeringsbeslissing van 28 april 2009 werd door de verwerende partij op 17 juli 2009 verworpen. Een vernietigingsberoep bij de Raad werd niet ingesteld.

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.

2.

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 overbouwing van de open ruimte 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 voorzagt.*

*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 overbouwing 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 handelspanden 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 stadstuinjes speelt hier een grote rol in. Deze beleidsoptie van het stadsbestuur om stadstuinjes 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 20m². Dit geeft de aandacht weer die het bestuur heeft over de meerwaarde die stadstuinjes 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 handelspannend 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 buitentrapp 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 buitentrapp 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 stadswefsel 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 Vernietiging**

#### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 7 november 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 21 december 2012, is dus tijdig.

#### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang.

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

#### **A. Eerste middel**

##### *Standpunt van de partijen*

In dit middel uit de verzoekende partij kritiek op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo van 3 juli 2012. De verzoekende partij weerlegt punt voor punt de overwegingen van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen.

##### *Beoordeling door de Raad*

Krachtens artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO dient de Raad zich als administratief rechtscollege uit te spreken over beroepen ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of bestuurlijke stilzwijgende beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning.

De beslissing van 3 juli 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo kan evenwel niet worden beschouwd als een vergunningsbeslissing die in laatste administratieve aanleg werd genomen. De bestreden en in laatste aanleg genomen beslissing is de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 oktober 2012.

Het middel dat louter gericht is tegen de beslissing van 3 juli 2012, kan daarom niet als een ontvankelijk middel beschouwd worden.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel voert de verzoekende partij aan dat *“de argumentatie van de bestendige deputatie op basis waarvan zij tot haar besluitvorming tot weigering van het beroep komt, niet strookt met de werkelijkheid, zodat er dan ook ten onrechte een weigering werd uitgesproken”*. Zij stelt tevens dat de weigering een schending van het gelijkheidsbeginsel inhoudt.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat het inderdaad correct is dat zij het platform niet meer gebruikt als terras. Wel wenst zij er op te wijzen dat zij de trap die dienst doet als vluchtweg van op het platform naar de tuin in geval van brand is blijven staan, terwijl de bestendige deputatie stelt dat deze verwijderd werd.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de constructie de woonkwaliteit van de aanpalende eengezinswoning niet in het gedrang brengt. Zij stelt dat de bewoners van het aanpalende pand nooit een klacht of een bezwaarschrift hebben ingediend en dat de constructie, gelet op de standen van de zon, geen zonlicht van het aanpalende erf afneemt, maar dat wel de grote boom in de tuin van het aanpalende erf zonlicht afneemt. Het is enkel de eigenaar van het pand die een bezwaarschrift indiende. Zij is bovendien van mening dat de overkraging die zich slechts ter hoogte van de bijgebouwen bevindt, geen afbreuk kan doen aan de woonkwaliteit van de aanpalende eengezinswoning, waar de woongelegenheden zich vooraan situeren en niet in de bijgebouwen.

In een derde onderdeel roept de verzoekende partij in dat de verwerende partij van verkeerde uitgangspunten is uitgegaan: het gaat immers slechts om een uitkragend dakdeel en niet om een volwaardige achterbouw. Zij roept terzake de schending van het gelijkheidsbeginsel in.

Zij stelt dat, in tegenstelling tot de argumentatie van de verwerende partij, dergelijke constructies wel gangbaar zijn en zelfs vergund worden. Zij legt terzake simulaties van de feitelijke toestand neer om aan te tonen dat de uitkraging niets in de weg staat om op een kwalitatieve wijze aan te sluiten voor de buur. Zij houdt voor dat dit ook zo werd vergund voor andere onroerende goederen in de straat en het stadscentrum.

In een vierde onderdeel klaagt de verzoekende partij aan dat de verwerende partij niet is ingegaan op de vraag om ter plaatse te komen. Mocht de verwerende partij de toestand ter plaatse bekeken hebben dan ware duidelijk geweest dat de plaatselijke aanleg en de belevingswaarde van de binnenkoer van het aanpalend perceel niet in het gedrang kwam. Zij wijst er nogmaals op dat er nooit enige klacht is geweest van de bewoner van het aanpalend pand, enkel van de eigenaar en stelt dat de overkraging slechts een beperkt gedeelte van de perceelsgrens beslaat en dat achter de bestaande bouwdiepte van 22,85 m er nog een volledige tuin is.

In een vijfde onderdeel levert de verzoekende partij kritiek op de overweging van de verwerende partij dat de overkraging noodzakelijk is voor de uitbating van de vishandel terwijl zij stelt dat zij uitvoerige argumentatie en wetgeving heeft voorgelegd om dit te bewijzen.

In een zesde en laatste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij niet consequent is in haar besluitvorming inzake burenhinder. Indien het over de volle perceelsbreedte dichtbouwen van het achter het bouwvolume gelegen terreindeel in vervanging van een oude, minder brede achterbouw, een van de manieren is om een kwalitatiever gelijkvloers te realiseren tot zolang de impact op de aanpalende percelen de maat van normaal te verwachten burenhinder niet al te zeer overstijgt, diende het aangevraagde aanvaard te worden, nu de verwerende partij niet aantoont dat er sprake is van burenhinder, laat staan van burenhinder die een normale last zou overschrijden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij, in haar kritiek dat de argumentatie op basis waarvan de bestreden beslissing werd genomen, niet strookt met de werkelijkheid, nalaat om aan te geven welke regelgeving werd geschonden. Zij acht het middel dan ook niet ontvankelijk.

Louter volledigheidshalve stelt zij dat zij de hinder voor de onmiddellijke omgeving zorgvuldig heeft onderzocht en vervolgens in alle redelijkheid heeft gesteld dat het doortrekken van het platte dak tot de grens met aanpalende percelen samen met het ophogen van dit platte dak met 41 cm, erin resulteert dat, rekening houdend met een verminderde bezonning en de beperkte breedte van het aanpalende perceel, de woonkwaliteit van de aanpalende eengezinswoning ter hoogte van de bijgebouwen sterk wordt aangetast.

De verwerende partij stelt echter dat zij de afname van bezonning niet als basis voor de weigeringsbeslissing heeft genomen. Het determinerend motief voor de weigeringsbeslissing is volgens de verwerende partij het feit dat de uitbreiding een uitkragend dakdeel betreft en geen volwaardige achterbouw, zodat de buur niet op een kwalitatieve wijze kan aansluiten op dit afdak.

Met betrekking tot de ingeroepen schending van het gelijkheidsbeginsel antwoordt zij hierop dat de verzoekende partij nalaat te preciseren waar deze uitkragingen zich zouden bevinden en of deze zich in de onmiddellijke omgeving van het kwestieuze perceel bevinden. De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat het vergelijkbare uitkragingen zijn met een hogere bouwhoogte dan de gemene muur ten aanzien van de aanpalende percelen en met een grotere bouwdiepte. De verzoekende partij maakt bovendien niet duidelijk dat de constructies waarmee zij het aangevraagde vergelijkt wel vergelijkbare constructies betreffen, wie de vergunningverlenende overheden waren en of de verwerende partij deze gevallen dus wel beoordeeld heeft.

3.

Met betrekking tot de woonkwaliteit stelt de verzoekende partij in haar wederantwoordnota nog dat de zon in de richting van de Koning Albertstraat 45 geen schaduw werpt.

Met betrekking tot het gelijkheidsbeginsel stelt de verzoekende partij dat in dezelfde straat en onder meer aan de andere zijde van de Koning Albertstraat 45 een gebouw staat dat veel hoger en veel dieper is dan het gebouw van verzoekende partij en dat dit gebouw wel vergund is.

## Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO voorziet dat de Raad de bestreden vergunningsbeslissing vernietigt wanneer deze beslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer deze in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker worden geschonden.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift middelen dient te ontwikkelen waarbij op duidelijke wijze een 'onregelmatigheid' wordt aangeduid en wordt aangewezen op welke wijze de bestreden beslissing door deze 'onregelmatigheid' wordt aangetast.

2.

De kritieken van de verzoekende partij in haar verzoekschrift houden duidelijk verband met de inhoud van de bestreden beslissing.

Met uitzondering van de vermelding van het gelijkheidsbeginsel voert de verzoekende partij geen schending aan van enige regelgeving, stedenbouwkundig voorschrift of beginsel van behoorlijk bestuur.

Wel stelt zij met een uitvoerig betoog dat de argumentatie van de verwerende partij niet met de werkelijkheid strookt, doet zij een aantal feitelijke vaststellingen en bekritiseert zij de motieven van de bestreden beslissing, zonder echter een 'onregelmatigheid' aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO en artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit.

Haar betoog komt neer op een eigen visie van het aangevraagde en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder de mogelijke hinder voor de aanpalende burens.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij. Een onderzoek van het middel in die zin zou de Raad ertoe nopen zijn beoordeling van de aanvraag in de plaats te stellen van de verwerende partij, waartoe de Raad niet bevoegd is.

Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien dat het aangevraagde niet werd geweigerd omwille van enige uitzonderlijke hinder of een verminderde bezonning naar de aanpalende toe. Er wordt immers in de bestreden beslissing gesteld *"dat 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 determinerende motief is dat het aangevraagde uitkragend dakdeel tot tegen de perceelsgrens komt en dergelijke constructies, op een dergelijke lengte, niet behoren tot hetgeen op die plek kan worden verwacht of er gangbaar is. De verwerende partij verduidelijkt dat door het uitkragend dakdeel de buur niet op kwalitatieve wijze kan aansluiten op dit afdak.

Alle overige motieven inzake hinder of belevingswaarde dienen dan ook als overtoollig beschouwd te worden en kritiek op overtoollige motieven kunnen niet tot vernietiging leiden.

Waar de verzoekende partij ook op het determinerend motief in de feiten kritiek uitoefent, stelt de Raad ook hier vast dat de Raad geen nieuw onderzoek naar de feiten kan doen en het

appreciatieoordeel omtrent de aansluitingswijze niet kan overdoen. De verzoekende partij maakt echter niet aannemelijk dat de verwerende partij de gevolgen van de bouwwijze feitelijk verkeerd heeft ingeschat of dat de beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn. De kritiek die de verzoekende partij tracht te voeren door visueel andere aansluitingswijzen voor te stellen betreffen alternatieve oplossingen, doch zoals reeds gesteld is het niet aan de Raad om die beoordeling over te doen. Ook de grief met betrekking tot het gevraagde plaatsbezoek kan niet als een ontvankelijk middel beschouwd worden. Er wordt immers niet aangeduid welke regelgeving de verwerende partij schendt door niet ter plaatse te komen alvorens een oordeel te vellen. Ook duidt de verzoekende partij niet aan dat de dakuitkraging noodzakelijk is in functie van wetgeving met directe werking, noch dat de goederen waarvan sprake niet in een ander deel van de achterbouw kunnen ondergebracht worden en dat uitbreiding van de beschikbare ruimte dus in functie van het aangevraagde noodzakelijk is, minstens wordt dit niet aannemelijk gemaakt. Enkel de grief inzake de schending van het gelijkheidsbeginsel wordt als ontvankelijk middel weerhouden en alhier verder behandeld.

3.

Het gelijkheidsbeginsel kan slechts geschonden zijn indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve verantwoording bestaat. De verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden moet dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

Uit de stukken van de verzoekende partij blijkt niet in concreto dat bij in rechte en in feite gelijke omstandigheden aan anderen een gelijkaardige stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Uit de summiere tekeningen van de verzoekende partij kan de Raad niet afleiden dat het gaat om vergunde bouwwerken in gelijke omstandigheden.

In de bestreden beslissing wordt niet gesteld dat de buur op geen enkele manier kan aansluiten aan de dakuitkraging, maar dat er door de buur niet op kwalitatieve wijze kan aangesloten worden op dit afdak. De stelling van de verwerende partij betreft geen verkeerd uitgangspunt. De verzoekende partij brengt geen concrete gegevens bij om dit uitgangspunt te ontkrachten.

Het middel is ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,  
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS