

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 192.819 van 29 april 2009
in de zaak A. 132.902/X-11.294.**

In zake : Maria TAVEIRNE,
die woonplaats kiest bij
advocaat L. RYCKAERT,
kantoor houdende te 9900 EEKLO,
Koningin Astridplein 14

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Maria TAVEIRNE op 11 februari 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 12 december 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij haar de vergunning wordt geweigerd tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 8 september 1964, gekend bij AROHM onder het nummer LC/AM 155.752 IO.054.554V, voor het lot 108, gelegen aan de Burgemeester Lionel Pussemierstraat 176 te Eeklo, kadastraal bekend sectie D, nr. 0249/F;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 31 maart 2006 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekster;

Gelet op de beschikking van 4 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 maart 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. ROOMS, die loco advocaat L. RYCKAERT verschijnt voor de verzoekster, en van K. VANKEYMEULEN, bestuurssecretaris-jurist, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. De verzoekster is eigenares van een woning gelegen aan de Burgemeester Lionel Pussemierstraat 176 te Eeklo, kadastraal bekend sectie D, nr. 0249/F.

1.2. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan Eeklo-Aalter is het betrokken perceel gelegen in woongebied.

Het was tevens gelegen binnen het beheersingsgebied van het bijzonder plan van aanleg nr. 5 van de stad Eeklo, dat evenwel niet werd behouden in het plannenregister, zoals blijkt uit het besluit van de Vlaamse regering van 10 november 2000.

1.3. Het betrokken perceel maakt wel als lot 108 deel uit van een verkaveling vergund bij besluit van 8 september 1964 door het bestuur van AROHM en afgeleverd aan het stadsbestuur van Eeklo. Op het verkavelingsplan is op deze kavel een bouwzone aangeduid voor halfopen bebouwing. De strook waarin deze kavel is gelegen wordt bestemd voor woonhuizen, handelsondernemingen, werkhuizen en nijverheden, gebouwen van openbaar nut en andere gebouwen niet schadend aan het stille en gezonde karakter van de zone. Deze strook voorziet in “verplichtend een verdiep”.

1.4. Op 28 januari 2002 dient de verzoekster bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo een aanvraag in tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 8 september 1964.

De aanvraag beoogt de wijziging van de verkavelingsvoorschriften voor het lot 108 als volgt:

- het bouwen van een overkapping in lichtdoorlatende platen tussen de aanbouw van de woning en de garage;
- het bouwen van een aanbouw (keuken en badkamer) op de eerste verdieping, over de breedte van ca. 4 m van de linkse perceelsgrens en tot op een diepte van 17 m achter de voorgevelbouwlijn;
- het inrichten van een terras achter de voormelde geplaatste aanbouw, over een breedte van ca. 4 m tot een bouwdiepte van ca. 20 m achter de voorgevellijn, rond het terras is een balustrade van 95 cm aangebracht; het inrichten van een terras aan de rechterkant van de voormelde aanbouw, over een breedte van ca. 2,5 m en een diepte van ca. 3,3 m (dit is tot aan de lichtkoepel), het terras is ter hoogte van de rechterzijgevel afgeschermd met een scherm van 1,7 m hoogte en over een breedte van 3,8 m;
- het wijzigen van de bestemming van het gebouw handelshuis-eengezinswoning naar handelshuis-meergezinswoning.

1.5. Bij besluit van 26 augustus 2002 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning op grond van het ongunstige advies van de gemachtigde ambtenaar.

1.6. Op 2 oktober 2002 stelt de verzoekster administratief beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen tegen voormeld weigeringsbesluit.

1.7. Bij het thans bestreden besluit van 12 december 2002 willigt de bestendige deputatie het beroep van de verzoekster niet in.

Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

“Overwegende dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen steunt op het advies van de gemachtigde ambtenaar van de administratie voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van 12 augustus 2002, nr. 5.00/43005/554.3, dat luidt als volgt :

‘...

De aanvraag beoogt de wijziging van een verkaveling die op 8 september 1964 werd vergund door het college van burgemeester en schepenen, meer bepaald de wijziging voor lot 108.

...
De aanvraag is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (koninklijk besluit van 24 maart 1978) gelegen in een woongebied.

...
Het verkavelingsplan primeert op het of andere geciteerde aanlegplan(nen), zodat hier wordt geoordeeld, louter op basis van de voorschriften van die verkavelingsvergunning.

...
Overeenstemming met dit plan :
De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, vandaar de gevraagde wijziging.

...
Externe adviezen :
Het advies van het college van burgemeester en schepenen van 12 april 2002 was ongunstig.

Het openbaar onderzoek :
De aanvraag dient openbaar gemaakt te worden conform het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen ingevolge de aanvraag tot verkavelingswijziging.

De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Er werden 0 bezwaarschriften ingediend.

...
Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project :
Het betreft hier een halfopen woning, die een gegroepeerde bebouwing afsluit. De aanvraag beoogt het wijzigen van de voorschriften van de verkaveling :

- het bouwen van een overkapping in lichtdoorlatende platen tussen de aanbouw van de woning en de garage
- het bouwen van een aanbouw (keuken en badkamer) op de eerste verdieping, over de breedte van ca. 4 m van de linkse perceelsgrens en tot op een diepte van 17 m achter de voorgevelbouwlijn
- het inrichten van een terras achter de voormelde geplaatste aanbouw, over een breedte van ca. 4 m tot een bouwdiepte van ca. 20 m achter de voorgevellijn, rond het terras is een balustrade van 95 cm aangebracht ; het inrichten van een terras aan de rechterkant van de voormelde aanbouw, over een breedte van ca. 2,5 m en een diepte van ca. 3,3 m (dit is tot aan de lichtkoepel), het terras is ter hoogte van rechterzijgevel afgeschermd met een scherm van 1,7 m hoogte en over een breedte van 3,8 m
- het wijzigen van de bestemming van het gebouw handelshuis-eengezinswoning naar handelshuis-meergezinswoning.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

Het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden.

Naast de uitbreiding op het gelijkvloers wordt de toegelaten bouwdiepte op de verdieping ruim overschreden, waardoor het ruimtelijk evenwicht in deze verkaveling verstoord wordt. De aanbouw en terrassen op de verdieping leiden bovendien tot een inkijk in de aanpalende tuinzones, waardoor het woonklimaat van de aanpalende terreinen onder druk komt.

Het toestaan van een dergelijke situatie zou een precedent kunnen betekenen voor de omgeving.

Het omvormen van de zolderverdieping tot 3 kamers leidt bovendien tot een onaanvaardbare woondichtheid op het terrein. Een dergelijke situatie is kwalitatief totaal onaanvaardbaar.

Algemene conclusie :

De aanvraag wordt niet aanvaard.

Advies :

Ongunstig.

...';

Gelet op de door appellant aangevoerde argumentatie ;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te Eeklo, Burgemeester Lionel Pussemierstraat, 176, 1/ afdeling, sie D, nr. 0249-F-000-00 ;

Dat het eigendom gelegen is op nagenoeg 250 m ten noordoosten van de gewestweg N9 Gent-Brugge, ter plaatse genaamd de Gentsessteenweg ;

Dat het eigendom deel uitmaakt van een woonkern gelegen rond de stedelijke sporthal op ongeveer 700 m ten oosten van de kerk van Eeklo ;

Dat het eigendom gelegen is aan de westzijde van de Burgemeester Lionel Pussemierstraat, een 6 m brede gemeenteweg met een verharding in asfalt en beiderzijds omzoomd met een 1,2 m breed fietspad met rode betonstraatstenen en een 1,2 m breed voetpad met grijze betontegels ;

Dat deze gemeenteweg voorzien is van de noodzakelijke nutsleidingen en als voldoende uitgerust kan worden beschouwd ;

Overwegende dat de bebouwing langs de westzijde van de Burgemeester Lionel Pussemierstraat gekenmerkt wordt door verschillende bouwgroepen bestaande uit een 14-tal aaneengesloten residentiële eengezinswoningen ;

Dat alle bouwgroepen een monotoon straatbeeld vormen en bestaan uit een hoofdbouw met 2 volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak en een achterbouw met 1 volwaardige bouwlaag en afgewerkt met een plat dak ;

Dat langs de oostzijde van de Burgemeester Lionel Pussemierstraat, rond de stedelijke sporthal, een plein en parking voorkomen ;

Dat onderhavig perceel langs de achterzijde paalt aan de eigendom van de vzw Psychiatrisch Ziekenhuis Sint-Jan, waarop verschillende dienstgebouwen en wegen voorkomen ;

Overwegende dat het eigendom een rechthoekig stuk grond omvat met een breedte van ongeveer 10 m en een diepte van nagenoeg 44 m ;

Dat uit het plaatsbezoek blijkt dat op onderhavig perceel de rechtse kopwoning van een bouwgroep voorkomt ;

Dat het gebouw bestaat uit een hoofdbouw, 7 m op 12 m, met 2 volwaardige bouwlagen en een zadeldak met een dakuitbouw in de voor- en de achtergevel ;

Dat achter de hoofdbouw verschillende achterbouwen voorkomen, 5 m op 7 m en 4 m op 8 m, bestaande uit 1 bouwlaag en een plat dak ;

Dat langs de rechterzijde van het perceel een garage voorkomt, 7 m op 4 m en bestaande uit 1 bouwlaag en een plat dak ;

Dat tussen de garage en de achterste achterbouw een overkapping met lichtdoorlatende platen is aangebracht ;

Dat op het plat dak van de eerste achterbouw de eerste verdieping werd uitgebreid met een uitbouw van 4 m op 5 m, afgewerkt met een plat dak en dat links en rechts van de uitbouw een dakterras is voorzien ;

Overwegende dat het zadeldak in de voorgevel uitgebouwd wordt met twee dakuitbouwen van respectievelijk 3,95 m en 3,45 m breed ;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft tot het wijzigen van de bestaande verkavelingsvergunning, afgegeven op datum van 8 september 1964 door de gemachtigde ambtenaar van het bestuur van stedenbouw en ruimtelijke ordening aan het stadsbestuur van Eeklo, en bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder het nummer LC/AM I55.752 10.054.554V, ;

Dat onderhavig perceel als lot 108 deel uitmaakt van bovengenoemde verkaveling en de gevraagde verkavelingswijziging enkel betrekking heeft op dit lot 108 ;

Dat de voorschriften van de verkaveling als volgt zouden worden gewijzigd : het bouwen van een overkapping in lichtdoorlatende platen tussen de aanbouw

van de woning en de garage, het bouwen van een aanbouw (keuken en badkamer) op de eerste verdieping over de breedte van 4 m vanaf de linkse perceelsgrens en tot een bouwdiepte van 17 m achter de voorgevellijn, het inrichten van een terras aan de rechterkant van de voormelde geplaatste aanbouw, over een breedte van 4 m en tot een bouwdiepte van 20 m achter de voorgevellijn, rond het terras is een balustrade met een hoogte van 95 cm aangebracht, het inrichten van een terras aan de rechterkant van de voormelde aanbouw, over een breedte van 2,5 m en een diepte van 3,3 m tot aan de lichtkoepel, het terras is ter hoogte van de rechterzijgevel afgeschermd met een scherm met een hoogte van 1,7 m en een lengte van 3,8 m, het bouwen van een dakuitbouw in het achterste dakvlak, over een breedte van 3,7 m en een hoogte van 1,45 m en het wijzigen van bestemming van het gebouw van handelshuis-eengezinswoning naar handelshuis-meergezinswoning;

Dat tevens een functiewijziging wordt beoogd nl. het gebruik van het gelijkvloers als bureelruimte, de inrichting van de eerste verdieping als appartement en het inrichten van de dakverdieping met 3 studio's;

Overwegende dat de bouwplaats volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgesteld gewestplan Eeklo-Aalter, gelegen is in een woongebied;

Dat volgens artikel 5 paragraaf 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, voor zover deze taken van bedrijf om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven, en dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw de bevoegde overheid opdraagt een verantwoorde toekomstige aanleg te waarborgen en dat hiertoe op grond van art. 43 §2 1/ lid de nodige voorwaarden kunnen gesteld worden of tot weigering besloten;

Dat elke aanvraag aldus dient beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied;

Overwegende dat sedert de oprichting van het gebouw op onderhavig perceel reeds verschillende werken wederrechterlijk zijn uitgevoerd;

Dat wederrechterlijk een nieuwe achterbouw werd aangebouwd (het huidige bureel achteraan) en dat de vergunde achterbouw langs de rechterzijde werd uitgebreid tot tegen de vrijstaande garage langs de rechterzijde;

Dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo in zitting van 19 september 1988 een weigering van de bouwvergunning heeft afgegeven betreffende het regulariseren van de uitbreiding van de woning;

Dat het Hof van Beroep te Gent in openbare terechtzitting van 3 november 1989 mevrouw Maria Taveirne veroordeelde tot het betalen van een meerwaarde;

Dat het betalen van een meerwaarde echter niet inhoudt dat een stedenbouwkundige vergunning voor de wederrechterlijke werken wordt toegestaan;

Overwegende dat de bouwaanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek waarbij geen bezwaren werden ingediend;

Dat de verkavelingswijziging in feite gevraagd wordt om de regularisatie te verkrijgen van deze wederrechterlijk uitgevoerde werken;

Dat deze wederrechterlijk uitgevoerde werken in strijd zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde en niet vervallen verkaveling;

Dat deze werken samengevat bestaan uit het dichtbouwen van een zone tussen garage en achterbouw, het bouwen van een achterbouw op de eerste verdieping, het inrichten van 2 dakterrassen op de eerste verdieping en het wijzigen van bestemming van handelshuis en eengezinswoning naar kantoorruimte en meergezinswoning;

Dat de aanvrager ervan uitgaat dat de rest van het gebouw vergund is;

Dat uit onderzoek echter blijkt dat enkel een meerwaarde werd betaald voor andere wederechterlijk uitgevoerde werken namelijk het vergroten van de achterbouw en dichtbouwen van de ruimte tussen de achterbouw en de garage;

Dat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreffende het regulariseren van bovenvermelde werken in zitting van 19 september 1988 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo werd geweigerd ;

Overwegende dat onderhavige aanvraag in feite de regularisatie beoogt van 2 dakterrassen op een niet-vergunde achterbouw en van het dichtbouwen van een zone tussen de garage en een niet-vergunde achterbouw;

Dat dergelijke foutieve voorstelling van de feiten geen beoordeling ten gronde toelaat;

Overwegende dat onderhavig perceel deel uitmaakt van een bouwgroep en een omgeving die gekenmerkt zijn door eengezinswoningen, al of niet gecombineerd met een handelsruimte;

Dat de bebouwing bestaat uit een hoofdbouw met 2 bouwlagen onder een zadeldak en een achterbouw met 1 bouwlaag en een plat dak;

Overwegende dat de bebouwing op onderhavig perceel een totale diepte heeft van 25 m, terwijl in de omgeving de bouwdiepte beperkt wordt tot 20 m;

Dat de achterbouw de verbinding maakt met de garage waardoor onderhavig perceel over de volledige breedte wordt dichtgebouwd;

Dat de bouwdiepte op de eerste verdieping met de uitbouw 17 m bedraagt, terwijl de bouwdiepte op de verdieping van de omgevende percelen beperkt wordt tot 12 m ;

Dat naast het vergroten van de bouwdiepte een dakterras op de verdieping wordt voorzien waardoor een inkijk op de tuinzones van de omgevende percelen mogelijk wordt;

Dat dergelijke bouwdiepte het woonklimaat van de omgeving aantast en in strijd is met de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat het voorzien van een bureelruimte op het gelijkvloers, het voorzien van een appartement op de eerste verdieping en het voorzien van 3 studio's in de dakverdieping leidt tot een te grote densiteit die niet verenigbaar is met de aanpalende eengezinswoningen;

Overwegende dat het gebouw naar grootte en gebruik niet inpasbaar is in de omgeving;

Dat het beroep niet vatbaar is voor inwilliging”.

2. Ontvankelijkheid

2.1. De verwerende partij werpt op dat de verzoekster enkel de louter feitelijke vaststellingen van het bestreden besluit betwist en in haar middelen niet aantoonst hoe de bestreden beslissing enige wettelijke of reglementaire bepaling zou hebben geschonden. Aangezien dergelijke middelen onontvankelijk zijn dient het beroep als onontvankelijk te worden verklaard.

2.2. De verzoekster antwoordt in haar memorie van wederantwoord dat de vier middelen betrekking hebben op de schending van het gelijkheidsbeginsel en het principe non bis in idem.

2.3. Er dient te worden vastgesteld dat de opgeworpen exceptie samenvalt met het onderzoek van de grond van de zaak.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

3. Ten gronde

3.1. Eerste middel

3.1.1. Uiteenzetting van het middel

In een eerste middel voert de verzoekster aan wat volgt:

“De ontkenning dat het ruimtelijk evenwicht in de verkaveling wordt verstoord door de uitbreiding op het gelijkvloers en op de verdieping

Door de Bestendige Deputatie werd het belang van het bestaan van de ‘betaling van een meerwaarde’ verkeerdelijk geïnterpreteerd alsof verzoekster hierdoor wou aantonen dat de inbreuken waren geregulariseerd.

Uiteraard zijn ze dit niet.

Bij het onderzoek of al dan niet de betaling van een meerwaarde van toepassing kan zijn dient de overheid na te gaan in hoeverre de goede ruimtelijke ordening door de overtredingen is aangetast.

Enkel in de gevallen waarin enerzijds de aantastingen van de goede ruimtelijke ordening ten gevolge van het misdrijf beperkt is, en anderzijds het voordeel dat ontstaat door het herstel in de vorige plaats, niet opweegt tegen de last die daaruit voortvloeit voor de overtreder, kan de veroordeling tot betaling van een meerwaarde slechts gerechtvaardigd worden (...).

Men moet ervan uitgaan dat in casu ook deze regel werd toegepast.

Uit het feitenrelaas en de voorgelegde stukken blijkt dat de toestand van het gebouw, en alle bouwovertradingen (op uitzondering van de lichtkoepel op het gelijkvloers tussen de garage en de achterbouw) waren uitgevoerd op het ogenblik dat de administratie haar onderzoek met het oog op de betaling van een meerwaarde heeft uitgevoerd.

Met andere woorden de administratie heeft op dat ogenblik, in acht genomen de volledige toestand van het gebouw, impliciet het besluit genomen dat de aantasting van de ruimtelijke ordening beperkt was en overwogen dat het voordeel dat ontstaat door het herstel niet opweegt tegen de last die daaruit voortvloeit voor verzoekster.

Op basis van precies dezelfde gegevens kan dit zelfde onderzoek thans niet opnieuw worden gevoerd, met een ander resultaat: ook hier geldt het principe non bis in idem.

Enkel uit de betaling van de meerwaarde blijkt dat het ruimtelijk evenwicht niet ernstig is verstoord door de uitbreiding op het gelijkvloers en op de verdieping.

Hierop kan niet worden teruggekomen.

Het feit dat op dat ogenblik niet alle bestaande bouwovertradingen het voorwerp hebben uitgemaakt van de strafrechtelijke vervolging en/of de begroting van het bedrag van de meerwaarde, doet niet terzake. Uit de stukken 1 en 2 van verzoekster en de overgelegde foto's blijkt dat de uitbreiding zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping zoals thans nog aanwezig, bestonden. Het is vanuit deze reële situatie dat de overheid toen de aantasting van de goede ruimtelijke ordening hebben onderzocht".

3.1.2. Onderzoek van het middel

3.1.2.1. Wanneer de bestendige deputatie als orgaan van het actief bestuur op grond van artikel 53, § 1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), over een administratief beroep tegen een weigering van de vergunning tot wijziging van een verkavelingsvergunning uitspraak doet, is zij ertoe gehouden te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid van het gecoördineerde decreet, en dat eveneens uitdrukkelijk is opgenomen in de bepaling van artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit). Zij is bij haar beoordeling niet gebonden door eerdere beslissingen van andere overheden.

De veroordeling tot de betaling van een meerwaarde voor zonder de vereiste voorafgaande vergunning verrichte handelingen en werken heeft derhalve niet tot gevolg dat de vergunningverlenende overheid er ipso facto verplicht van dient uit te gaan dat deze handelingen en werken de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengen. Er dient dan ook niet te worden onderzocht of de betaling van de meerwaarde betrekking heeft op de volledigheid van de handelingen en werken die het voorwerp uitmaken van de gevraagde vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning.

3.1.2.2. Het algemeen rechtsbeginsel "non bis in idem" houdt in dat eenzelfde feit geen tweemaal of meer mag worden gesanctioneerd met sancties van dezelfde aard.

Er valt niet in te zien hoe dit beginsel in de voorliggende zaak toepassing kan vinden, aangezien het bestreden besluit zich uitspreekt over een vergunningsaanvraag en ten genen dele een sanctie oplegt.

3.1.2.3. Het eerste middel is niet gegrond.

3.2. Tweede middel

3.2.1. Uiteenzetting van het middel

In een tweede middel voert de verzoekster aan wat volgt:

“Teneinde het ruimtelijke evenwicht en het woonklimaat te evalueren mag men zich niet plaatsen in de toestand van 1964, maar moet men zich plaatsen op vandaag, en bouwtechnieken, middelen, noden van de mensen en hun gewoonten, alsmede de onmiddellijke ruimtelijke omgeving met de sedert 1964 toegestane wijzigingen in de verkavelingsvoorwaarden, op heden voorleggen.

Dan moet vastgesteld worden dat meerdere panden binnen de oorspronkelijke verkaveling werden verbouwd en aangepast zodat het woonklimaat totaal anders is geworden:

- het psychiatrisch Sint-Jan werd zeer grondig verbouwd, het bestaande park werd ingeruild voor vlakke terreinen en parkeerplaatsen, een restaurant-caféteria werd opgericht in front van de achterzijde van de woning van verzoekster, asfaltbanen werden aangelegd, vijf verdiepingen hoge gebouwen opgericht en thans volledig bloot gesteld zodat vanuit deze gebouwen inkijk in alle tuinen en woonentiteiten in de Pussemierstraat mogelijk is.

Wat oorspronkelijk groen was is nu bebouwd of geplaveid, toegankelijk voor het publiek, en voorwerp van nieuwe bouwaanvragen (Masterplan 2001-2004).

- de woning Burgemeester Lionel Pussemierstraat 161 is een handelshuis, volledig bebouwd, ongeveer 10 a 15 jaar geleden met winkel op het gelijkvloers, na uitbreiding, appartement op de eerste verdieping en veluxramen op de tweede verdieping;

- Burgemeester Lionel Pussemierstraat 196 en 156: zijn eveneens bewoond op de verdiepingen;

- Burgemeester Lionel Pussemierstraat 172: de verdieping is een volwaardig appartement met volledig raam aan de achterzijde (6m breedte), extra terras met buitentrapp naar de tuin (...);

Dit alles voor zover een andere inhoud zou moeten worden gegeven aan het begrip ‘het woonklimaat’ dan aan het begrip ‘goede ruimtelijke ordening’. (...).”

3.2.2. Onderzoek van het middel

3.2.2.1. Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een vergunning tot wijziging van een verkavelingsvergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake 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 besluit is kunnen komen.

3.2.2.2. Te dezen is het bestreden besluit wat de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg betreft, gemotiveerd als volgt:

“Overwegende dat de bebouwing op onderhavig perceel een totale diepte heeft van 25 m, terwijl in de omgeving de bouwdiepte beperkt wordt tot 20 m; dat de achterbouw de verbinding maakt met de garage waardoor onderhavig perceel over de volledige breedte wordt dichtgebouwd;

dat de bouwdiepte op de eerste verdieping met de uitbouw 17 m bedraagt, terwijl de bouwdiepte op de verdieping van de omgevende percelen beperkt wordt tot 12 m;

dat naast het vergroten van de bouwdiepte een dakterras op de verdieping wordt voorzien waardoor een inkijk op de tuinzones van de omgevende percelen mogelijk wordt;

dat dergelijke bouwdiepte het woonklimaat van de omgeving aantast en in strijd is met de goede plaatselijke aanleg”.

3.2.2.3. De verzoekster beperkt er zich in de uiteenzetting van het middel toe feitelijke elementen aan te brengen op grond waarvan zij meent dat tot een andere conclusie dient te worden gekomen. Zij betwist evenwel de juistheid van de feitelijke gegevens niet waarop de verwerende partij zich steunt om tot de conclusie te komen dat de aanvraag in strijd is met de goede plaatselijke aanleg. Zij brengt evenmin enig gegeven bij waaruit kan blijken dat de beoordeling van de aanvraag op grond van deze gegevens kennelijk onredelijk is. De Raad van State is, zoals hiervoor reeds gesteld, niet bevoegd om zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid.

3.2.2.4. Het tweede middel is niet gegrond.

3.3. Derde middel

3.3.1. Uiteenzetting van het middel

In een derde middel voert de verzoekster aan wat volgt:

“De betwisting dat door de constructie van de overkapping tussen de achterbouw en de garage het perceel over de volledige breedte wordt dichtgebouwd.

In de bestreden beslissing van de Bestendige Deputatie wordt ingeschreven dat reeds voorheen de achterbouw met de garage werd verbonden: beslissing blz. 5 alinea 6: ‘dat wederrechtelijk een nieuwe achterbouw werd aangebouwd (het huidig bureel achteraan) en dat de vergunde achterbouw langs de

rechterzijde werd uitgebreid tot tegen de vrijstaande garage langs de rechterzijde’;

Deze toestand werd dus reeds beoordeeld in 1988 en heeft uiteindelijk zijn uitkomst gekregen in de betaling van de meerwaarde.

Volkomen ten onrechte wordt aldus als middel aangehaald het dicht bouwen in de breedte van het perceel.

Voor het overige is het bouwen van een overkapping in lichtdoorlatende platen niet zichtbaar en dus zeker niet storend (...). Er kan dus geen sprake zijn van een verstoring van de ruimtelijke ordening”.

3.3.2. Onderzoek van het middel

3.3.2.1. De passus uit het bestreden besluit waarnaar de verzoekster verwijst betreft de uiteenzetting van de historiek van de bouwwerken op het betrokken perceel.

3.3.2.2. In zoverre de verzoekster voorts aanvoert dat er ingevolge de betaling van de meerwaarde “geen sprake (meer kan) zijn van een verstoring van de ruimtelijke ordening”, kan worden volstaan met een verwijzing naar het onderzoek van het eerste middel.

3.3.2.3. Het derde middel is niet gegrond.

3.4. Vierde middel

3.4.1. Uiteenzetting van het middel

In een vierde middel voert de verzoekster aan wat volgt:

“Betwisting van de vaststelling dat er een te grote woondensiteit ontstaat die niet verenigbaar is met de aanpalende eengezinswoningen

1) dit argument is volledig willekeurig gekozen en zeer subjectief. Temeer daar verzoekster geen enkele regelgeving overtreedt.

In tegendeel blijkt uit een attest dd. 15.04.1993 van de Burgemeester van de Stad Eeklo: ‘... dat de studentenkamer of ermee gelijkgestelde inrichtingen gelegen B. L. Pussemierstraat 176 te 9900 Eeklo en eigendom van mevrouw Maria Taveirne, B. L. Pussemierstraat 176, voldoen aan het Algemeen Politiereglement van de Stad Eeklo, Hoofdstuk 5, Afdeling 4’.

Dit attest wordt vergezeld van een preventieverslag van de brandweer (...).

2) verzoekster toont aan door haar stukken 1 en 2 dat reeds sedert 1966 het appartement op de eerste verdieping wordt verhuurd, en sedert 1972 de studio’s op de tweede verdieping, wat aantoonst dat de woning reeds sedert 1966 als meergezinswoning wordt beschouwd.

Het getuigt van willekeurig en onbehoorlijk bestuur om gedurende 30 jaar de verhuring toe te laten, de huurders in te schrijven in het bevolkingsregister, om die reden het kadastraal inkomen op te trekken, opcentiemen voor jaarlijkse

belasting aan de huurders te vragen, en dan plots, zonder enige overweging en louter subjectief te stellen dat de woondensiteit te hoog is.

2.3. Trouwens ook hier dient rekening te worden gehouden met de werkelijkheid van vandaag: sedert de afschaffing van alle internaten in de Stad Eeklo (in het bijzonder de verpleegsterschool) werden in de Stad en de verstedelijkte omgeving heel wat woningen ingericht met één of meerdere studio's bestemd voor de verhuring.

De Stad zelf heeft zelfs een bijzonder kamerreglement op de studentenkamers of ermee gelijkgestelde inrichtingen (zie hoger).

Zijn er ook niet de overheidscampagnes en beleidslijnen welke de inbreiding van de bevolking in de Steden promoten, eerder dan de uitbreiding naar nieuwe woongebieden en/of het platte land toe ...

Tenslotte is er het Vlaams Gewest dat meerdere eigenaars van gebouwen treft met belasting op leegstand enkel om reden dat de verdieping van het gebouw niet is bewoond terwijl het gelijkvloers een handelsfunctie heeft ...

De overheid hanteert meerdere maten en gewichten...”.

3.4.2. Onderzoek van het middel

3.4.2.1. Het bestreden besluit werd genomen in toepassing van de regelgeving op de ruimtelijke ordening. De door de verzoekster in de uiteenzetting van het middel aangehaalde argumenten staan los van deze regelgeving en hebben te dien aanzien geen bindende gevolgen. Zij tonen evenmin aan dat de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg -op grond van de in het bestreden besluit vermelde en door de verzoekster niet betwiste feitelijke gegevens- kennelijk onredelijk is.

3.4.2.2. Het vierde middel is niet gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekster.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
negenentwintig april 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

R. STEVENS.