RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 207.983 van 7 oktober 2010
in de zaak A. 187.033/X-13.667.

In zake: 1. XXXX,
2. XXXX
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Konstantijn Roelandt
kantoor houdend te 1040 BRUSSEL
Galliërslaan 33
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 12 februari 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 6 december 2007 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan XXXX en XXXX de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor "regularisatie van enkele werken bij verbouwen van een bestaande ééngezinswoning waarvan de werken reeds werden vergund", op een perceel gelegen te […].

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 juni 2010.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn Roelandt, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en bestuurssecretaris Marie-Anne De Geest die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoekende partijen zijn eigenaar van een perceel met woning en aanhorigheden gelegen te […]. Krachtens het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem is het voornoemde perceel gelegen in woongebied. Het betrokken perceel is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

Het meergenoemde perceel is door een rooilijn getroffen.

4. Op 16 juni 2005 weigert de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen aan de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een ééngezinswoning op het voornoemde perceel.

5. Op 26 juli 2005 (datum van het ontvangstbewijs) vragen de verzoekende partijen aan het gemeentebestuur van Haaltert de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een ééngezinswoning op het voornoemde perceel.

6. Naar aanleiding van de voornoemde aanvraag wordt op 16 september 2005 volgende "verklaring" opgesteld:

> "Verklaring bij het verbouwen van gebouwen door een rooilijn getroffen.
> Het gemeentebestuur,
> De rooilijn van de […] zal, ter hoogte van het gebouw gelegen te […], niet voor vijf jaar, te rekenen van de afgifte van de vergunning, tot stand komen.
> I.O.
> De gemeentesecretaris — De schepen van ruimtelijke ordening en stedenbouw
> (handtekening) — (handtekening)
> De aanvrager
> Ik verklaar, in geval van onteigening na bovenvermelde termijn, geen aanspraak te maken op een waardevermeerdering die voortvloeit uit de vergunde werken, uitgevoerd aan vermeld gebouw.
> De aanvrager,
> (handtekening)
> XXXX".

7. Op 19 september 2005 geeft het college van burgemeester en schepenen van Haaltert de gevraagde vergunning af. In het vergunningsbesluit wordt onder meer het volgende overwogen:

> "Het College van Burgemeester en Schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van volgende redenen :
>
> De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn omwille van hun omvang en/of ligging vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.
>
> Het College van Burgemeester en Schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :
>
> (...)
> Overwegende dat de woning getroffen is door de rooilijn, maar dat de voorgestelde werken aan het hoofdgebouw minder ingrijpend zijn dan in het vorige dossier.
> Overwegende dat aan de verkeersonveilige situatie geen oplossing geboden is maar door de minder ingrijpende aard van de verbouwingen alsnog een vergunning kan afgeleverd worden mits afstand van meerwaarde.
> Gelet op het bezwaar ingediend door de buur.
> Om deze redenen brengt de aanvraag de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gedrang.
> De aanvraag is dan ook aanvaardbaar".

Bij arrest nr. 207.400 van 16 september 2010 (zaak

A. 168.939/X-12.628) wordt het laatstgenoemde besluit door de Raad van State vernietigd.

8. Op 24 maart 2006 bevestigt de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur een bevel tot staking van de werken op het betrokken perceel. Het stakingsbevel steunt op het feit dat de werken niet overeenstemmen met de verkregen vergunning.

9. Op 26 juni 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen van Haaltert de door de verzoekende partijen gevraagde "regularisatie verbouwen van bestaande eengezinswoning". In het weigeringsbesluit wordt onder meer het volgende overwogen:

> "Het goed is gelegen in de kern van Haaltert. Het goed is getroffen door de rooilijn.
>
> De aanvraag beoogt het regulariseren van het 'verbouwen' van een bestaande ééngezinswoning type gesloten bebouwing.
>
> Van het hoofdgebouw worden enkel de buitenmu(ren) behouden maar deze worden ook nog ingrijpend aangepast door het dichtmetsen van de ramen op de eerste verdieping. Binnen het volume van het hoofdgebouw werd alles volledig vernieuwd; binnenmuren en vloerconstructies.
>
> Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
>
> De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften van woongebied volgens het gewestplan. Uit deze regularisatieaanvraag blijkt dat enkel de buitengevels van het hoofdgebouw deels behouden gebleven zijn maar toch ingrijpend gewijzigd werden door het optrekken van alle gevels en het dichtmaken van de ramen op de eerste verdieping; dat binnen in de woning alles vernieuwd werd: alle binnenmuren en alle vloerconstructies. Uit deze gegevens, samen met het feit dat op de muren een ringbalk gegoten werd en het volledige dak herbouwd is (zie hiervoor vorige dossiers), dient besloten te worden dat het hoofdgebouw eigenlijk een nieuwbouw betreft en niet langer een verbouwing.
> Zoals uit het eerste dossier blijkt (weigering d.d. 7 maart 2005 en bevestigd in beroep d.d. 16 juni 2005) is een nieuwbouw niet aanvaardbaar op dezelfde plaats omdat het goed getroffen is door de rooilijn en omdat de woning links een woning type halfopen bebouwing is. Een nieuwbouw dient dan ook ingeplant te worden achter de rooilijn en met een zijdelingse bouwvrije strook van 3 meter.
>
> Er werd bovendien vastgesteld dat de regularisatieaanvraag niet klopt met de werkelijk uitgevoerde toestand. Meer bepaald is op de verdieping een binnenmuur anders uitgevoerd dan op het regularisatieplan aangegeven.
>
> Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in het gedrang gebracht en is de aanvraag niet aanvaardbaar".

10. Op 23 november 2006 willigt de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het beroep van de verzoekende partijen tegen het laatstgenoemde weigeringsbesluit in. In dit vergunningsbesluit wordt onder meer het volgende overwogen:

> "dat ter zitting een kopie neergelegd werd van een verklaring, gedateerd op 16/09/2005 waarin enerzijds het gemeentebestuur van Haaltert stelt dat de rooilijn van de […] ter hoogte van het gebouw gelegen […] niet voor vijf jaar te rekenen van de afgifte van de vergunning tot stand zal komen, en anderzijds de aanvrager verklaart dat ingeval van onteigening na bovenvermelde termijn geen aanspraak gemaakt zal worden op de waardevermeerdering die voortvloeit uit de vergunde werken uitgevoerd aan het gebouw;
>
> Overwegende dat artikel 100 §5 bepaalt dat er geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor het bouwen, plaatsen van vaste inrichtingen of herbouwen op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, of voor het uitvoeren van andere dan instandhoudings- of onderhoudswerken, welke al dan niet betrekking hebben op de stabiliteit, aan een door een rooilijn getroffen gebouw;
>
> dat in het tweede lid van artikel 100 §5 wordt bepaald dat de stedenbouwkundige vergunning, in afwijking van het eerste lid, verleend word(t), indien uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de uitvoering van de rooilijn in kwestie niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning tot stand zal kunnen worden gebracht; in geval van onteigening na het verstrijken van die termijn, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit;
>
> dat met hogervermelde verklaring voldaan wordt aan de hiervoor genoemde vereisten".

11. Op 23 maart 2007 willigt de bevoegde minister het administratief beroep van het college van burgemeester en schepenen van Haaltert tegen het laatstgenoemde vergunningsbesluit in en wordt de regularisatievergunning geweigerd.

12. Op 7 juni 2007 (datum van het ontvangstbewijs) vragen de verzoekende partijen aan het gemeentebestuur van Haaltert "regularisatie van enkele werken bij het verbouwen van een bestaande ééngezinswoning waarvan de werken reeds werden vergund".

13. Op 25 juni 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van Haaltert de laatstgenoemde regularisatieaanvraag van de verzoekende partijen. In het weigeringsbesluit wordt onder meer het volgende overwogen:

> "Het goed is gelegen in de kern van Haaltert. Het goed is getroffen door de rooilijn.
>
> De aanvraag beoogt het regulariseren van het 'verbouwen' van een bestaande ééngezinswoning type gesloten bebouwing.
>
> Van het hoofdgebouw worden enkel de buitenmu(ren) behouden maar deze werden ook nog ingrijpend aangepast. Deze aanvraag voorziet in het opnieuw openmaken van de raampjes op de eerste verdieping en het terug metsen van een gedeelte van de achtergevel. Binnen het volume van het hoofdgebouw werd alles volledig vernieuwd; binnenmuren en vloerconstructies.
>
> Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
>
> De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften van woongebied volgens het gewestplan.
>
> Uit deze regularisatieaanvraag blijkt dat enkel de buitengevels van het hoofdgebouw deels behouden gebleven zijn, de achtergevel wordt opnieuw een gedeelte dichtgemetst en de raampjes worden opengemaakt.
>
> Voor het overige blijft alles ongewijzigd ten opzichte van het vorige dossier namelijk dat binnen in de woning alles vernieuwd werd: alle binnenmuren en alle vloerconstructies. Uit deze gegevens, samen met het feit dat op de muren een ringbalk gegoten werd en het volledige dak herbouwd is (zie hiervoor vorige dossiers), dient besloten te worden dat het hoofdgebouw eigenlijk een nieuwbouw betreft en niet langer een verbouwing.
>
> Het enige gewijzigde element in dit dossier ten opzichte van het vorige is dus de raampjes op de eerste verdieping en het terugmetsen van een deel van de achtergevel.
>
> Het hoofdelement voor de vorige weigeringen blijft echter overeind:
> zoals uit het eerste dossier blijkt (weigering d.d. 7 maart 2005 en bevestigd in beroep d.d. 16 juni 2005) is een nieuwbouw niet aanvaardbaar op dezelfde plaats omdat het goed getroffen is door de rooilijn en omdat de woning links een woning type halfopen bebouwing is. Een nieuwbouw dient dan ook ingeplant te worden achter de rooilijn en met een zijdelingse bouwvrije strook van 3 meter
>
> Er bevindt zich een voetpadstrook van 30 cm voor deze woning hetgeen een gevaarlijke situatie is.
>
> Enkel een nieuwbouw project volledig achter de rooilijn kan in overweging genomen worden.
>
> Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in het gedrang gebracht en is de aanvraag niet aanvaardbaar".

14. Op 6 december 2007 verwerpt de verwerende partij het beroep van de verzoekende partijen tegen het laatstgenoemde weigeringsbesluit en wordt

de vergunning opnieuw geweigerd. Dit is het bestreden besluit waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

> "dat voor de […] bij koninklijk besluit van 26 augustus 1966 een rooilijn vastgesteld werd;
>
> Overwegende dat het links aanpalend perceel bebouwd is met een 2 bouwlagen tellende gesloten bebouwing met hellend dak, deze woning is ingeplant op ruimere afstand van de wegrand, ruim 4 m achter de voorgevel van onderhavige woning, deze woning is niet bezwaard door de rooilijn;
>
> dat het rechts aanpalend perceel bebouwd is met een recent gerenoveerde woning van het gesloten type (2 bouwlagen met zadeldak), ingeplant op dezelfde afstand van de wegrand als onderhavige woning, deze woning is, net als onderhavige woning, bezwaard door de rooilijn, die tot 2 m achter de voorgevel gelegen is;
>
> dat de rechts daarvan gelegen woning op grotere afstand van de wegrand ingeplant is, de rooilijn valt voor dit perceel samen met de voorgevel van de woning;
>
> Overwegende dat de bebouwing op het perceel bestaat uit een anderhalve bouwlaag hoog hoofdgebouw met zadeldak, ingeplant tegen de rechter perceelsgrens en op korte afstand van de wegrand, met erachter een aangebouwde achterbouw, ingeplant tegen de rechter perceelsgrenzen, en tegen de linker perceelsgrens, los van de andere bebouwing, een garage met tuinberging;
>
> dat het hoofdvolume 9,1 m breed en 7,03 m diep is, de achterbouw is smaller en reikt 11 m verder;
>
> dat de rooilijn van de […] de woning bezwaart, zij is gelegen op ± 2 m achter de voorgevel van het 7,03 m diepe hoofdvolume;
>
> dat voor de woning slechts een smal voetpad ligt;
>
> Overwegende dat op 7 maart 2005 door het college van burgemeester en schepenen vergunning geweigerd werd tot het verbouwen van een eengezinswoning omwille van het ingrijpend karakter van de verbouwingen aan de door de rooilijn getroffen woning, het tegen deze weigering ingestelde beroep werd verworpen door de bestendige deputatie in zitting van 16 juni 2005;
>
> Overwegende dat op 19 september 2005 een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor een aanvraag waarbij de werken aan het aan de straat staand volume beperkt bleven tot een vernieuwing van de dakconstructie en enkele weinig ingrijpende werken aan het gelijkvloers en de verdieping, de structuur van de woning, ook op het gelijkvloers, bleef quasi ongewijzigd;
>
> dat in deze vergunning gesteld werd dat gelet op de minder ingrijpende aard van de werken vergunning kon verleend worden mits afstand van meerwaarde;
>
> Overwegende dat vastgesteld werd dat de werken niet uitgevoerd werden volgens de vergunde plannen;
>
> dat hieromtrent proces verbaal opgesteld werd op 17 maart 2006 door de lokale politie van Haaltert;
>
> dat van het aan de straat palend volume enkel de buitenmuren grotendeels behouden bleven, de bestaande muren op het gelijkvloers werden allemaal

verwijderd en vervangen door nieuwe muren, ook van de achterste muur van dit volume werd een gedeelte weggebroken, de oorspronkelijke ramen op de verdieping werden dichtgemaakt;

dat de werken bijgevolg ingrijpend afwijken van deze oorspronkelijk vergund aan het door de rooilijn bezwaard deel;

Overwegende dat reeds eerder gepoogd werd de wederrechterlijk uitgevoerde werken te regulariseren, deze poging resulteerde evenwel in een weigering van stedenbouwkundige vergunning bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 26 juni 2006;

dat het tegen deze weigering ingestelde beroep werd ingewilligd bij besluit van de deputatie van 23 november 2006, het door het college van burgemeester en schepenen tegen deze beslissing van de deputatie ingestelde beroep werd bij ministerieel besluit van 23 maart 2007 ingewilligd, de beslissing van de deputatie werd vernietigd;

dat in dit ministerieel besluit onder meer het volgende gesteld werd: '...

6° In de verklarende nota van huidige aanvraag wordt gesteld dat het hier gaat om de regularisatie van een materiaalwijziging van een aantal binnenmuren van gyproc naar snelbouwsteen, om het vergroten van de opening tussen het bureel en de leefruimte, om het hermetsen van twee bestaande muren die ingestort waren en om het sluiten van drie raampjes in de voorgevel met een oppervlakte van 0,48 m². Op de bijgevoegde plannen is te zien dat voor het vergroten van de opening tussen het bureel en de leefruimte een stuk muur met een dikte van 30 cm weggenomen werd. Ook werd in het midden van het hoofdvolume een T- vormig stuk metselwerk weggenomen met volgens de plannen ingediend bij de vorige aanvragen een dikte van 25 cm. Ter hoogte van het midden van de voorgevel verdween een stuk muur met een dikte van 25 cm. Op de huidige plannen staat aangeduid dat het laatstgenoemd stuk muur alsook het voorgenoemd T-vormig stuk muur na ontmanteling slechts muren van 9 cm bleken te zijn. Feit is dat al de voorziene gyprocmuren vervangen werden door snelbakstenen muren van 10,15 en 20 cm dikte in combinatie met het verdwijnen van voornoemde stukken muur en dus niet alleen een verandering van materiaal impliceren maar ook een stabiliteitskwestie. Ook is het een feit dat de voormelde binnenmuur met een dikte van 30 cm die weggenomen is een steunmuur betrof. Uit het voorgaande blijkt dat er ingrijpende werken hebben plaatsgevonden in afwijking van de vergunning dd 19 september 2005;

...

8° Enerzijds bestaat artikel 100 §5 in functie van het algemeen belang door het beperken van de mogelijke afgifte van stedenbouwkundige vergunningen die een eventuele belemmering kunnen vormen voor de verwezenlijking van de rooilijn en aldus voor de gewenste plaatselijke ruimtelijke ordening. Anderzijds wil artikel 100 §5 tegemoet komen aan de individuele rechten van de eigenaars van gronden/gebouwen getroffen door een rooilijn en hen toch in de mogelijkheid laten bepaalde (kleinere) verbouwingswerken te laten uitvoeren. Door de term 'kan' in het tweede lid van artikel 100 §5 is het duidelijk dat de overheid eventueel andere werken, in afwijking van het eerste lid van artikel 100 §5 'kan' toelaten maar dit niet 'moet'. Zoals bij andere stedenbouwkundige aanvragen dient de aanvraag in kwestie nog altijd getoetst te worden aan een goede plaatselijke ruimtelijke ordening. In het betreffende

dossier heeft de gemeente, als instantie bevoegd voor de rooilijn, in een schriftelijke verklaring dd 16 september 2005 gesteld dat de rooilijn van de […] ter hoogte van het gebouw gelegen […] niet voor vijf jaar te rekenen van de afgifte van de vergunning tot stand zal komen. Anderzijds hebben de aanvragers hierin verklaard dat ingeval van onteigening na bovenvermelde termijn geen aanspraak gemaakt zal worden op de waardevermeerdering die voortvloeit uit de vergunde werken uitgevoerd aan het gebouw. Deze verklaring is echter als dossiergebonden te beschouwen en heeft dus enkel rechtskracht met betrekking tot de toen voorliggende aanvraag. Zoals voormeld is de gemeente niet verplicht om in dit dossier opnieuw dezelfde verklaring voor te stellen. Ze behoudt haar appreciatiebevoegdheid. In casu is het een feit dat door de aanwezigheid van de woning die getroffen is door de rooilijn van de […] slechts een smal voetpad mogelijk is met een breedte van 62 centimeter en dat dit een verkeersonveilige toestand in de hand werkt (potentieel gevaar voor kinderwagens, ouderen, gehandicapten,..).. Onderhavige woning wijkt samen met de rechterbuur sterk af van de in deze straat gangbare inplantingsplaats ten opzichte van de wegrand. Langs beide kanten van deze twee woningen behouden de gebouwen een grotere afstand ten opzichte van de […] (behoudens een vijftal naast elkaar gelegen woningen, een beetje verder; aan de overkant van de straat). Aldus wordt door de aanwezigheid van onderhavige ééngezinswoning ook de overheersende uniformiteit in het straatbeeld qua inplantingsplaats van de gebouwen ten opzichte van de rand van de […] doorbroken. Uit het voorgaande blijkt dat door huidige aanvraag deze ongewenste ruimtelijke toestand nogmaals bestendigd wordt;

...';

Overwegende dat onderhavige aanvraag ertoe strekt opnieuw vergunning te vragen ter regularisatie van de wederrechterlijk uitgevoerde werken;

dat het hier wel degelijk gaat om vergunningsplichtige werken, immers het gaat hier niet om onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

Overwegende dat in de beschrijvende nota onder meer aangehaald wordt dat het hier gaat om een materiaalwijziging van een aantal binnenmuren van gyproc naar snelbouwsteen, dat het muurdeel dat weggebroken werd om de opening tussen bureau en leefruimte groter te maken opnieuw wordt toegemetst, dat 2 bestaande muren op dezelfde fundamenten worden hermetst, n.a.v. een deels instorting van de kruipruimte tijdens de werken en dat 3 kleine raampjes in de voorgevel die toegemetst werden opnieuw open gemaakt worden zoals vergund;

(...)

Overwegende dat de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw de bevoegde overheid opdraagt een verantwoorde toekomstige aanleg te waarborgen en dat hiertoe 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;

dat niet kan voorbijgegaan worden aan het gegeven dat onderhavige woning samen met deze op het rechts aanpalend perceel aanzienlijk afwijkt dan de in deze straat gangbare inplantingsplaats t.o.v. de wegrand;

dat de links en rechts van deze 2 gebouwen gelegen woningen op ruimere afstand van de wegrand gelegen zijn;

dat zeer ingrijpende werken gebeurden aan het voorste volume: van het gelijkvloerse deel blijft slechts een gedeelte van de buitenschil ongewijzigd;

dat de vraag rijst in hoeverre het op die manier bestendigen van het door de rooilijn getroffen deel van de woning opportuun is;

dat het beschikbare voetpad voor onderhavige woning onvoldoende breed is om op aanvaardbare wijze als dusdanig gebruikt te kunnen worden;

dat voorliggend ontwerp van die aard is dat de bestaande, door de rooilijn getroffen bebouwing een aanzienlijke meerwaarde verkrijgt, de ganse woning is daarenboven zo ontworpen dat zij niet zonder het voor de rooilijn gelegen deel kan functioneren;

Overwegende dat artikel 100 §5 bepaalt dat er geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor het bouwen, plaatsen van vaste inrichtingen of herbouwen op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, of voor het uitvoeren van andere dan instandhoudings- of onderhoudswerken, welke al dan niet betrekking hebben op de stabiliteit, aan een door een rooilijn getroffen gebouw;

dat in het tweede lid van artikel 100 §5 wordt bepaald dat de stedenbouwkundige vergunning, in afwijking van het eerste lid, verleend kan worden, indien uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de uitvoering van de rooilijn in kwestie niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning tot stand zal kunnen worden gebracht; in geval van onteigening na het verstrijken van die termijn, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit;

dat er - zoals uiteengezet in het hiervoor geciteerd ministerieel besluit - nog een appreciatiebevoegdheid blijft voor de vergunningverlenende overheid, de aanvraag moet nog altijd getoetst worden aan een goede plaatselijke ruimtelijke ordening;

dat de gemeente, wegbeheerder en bevoegde instantie voor wat betreft de rooilijn, van oordeel is dat een quasi nieuwbouw niet aanvaardbaar is op deze plaats omdat het goed getroffen is door de rooilijn;

dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden wordt dat het uitvoeren van dergelijke zeer ingrijpende werken niet kan aanvaard werden aan een gebouw dat getroffen is door de rooilijn;

dat immers door het realiseren van deze werken - die aanzienlijk ingrijpender zijn dan deze die vergund werden - de bestaande toestand, die vanuit verkeerstechnisch oogpunt en vanuit het oogpunt van de eenvormigheid van het straatbeeld bezwaarlijk een goede plaatselijke aanleg kan genoemd worden, wordt bestendigd voor een lange periode, aangezien de totale invulling van het perceel ermee staat of valt;

dat een dergelijke bestendiging niet wenselijk is vanuit zowel het oogpunt van de verkeersveiligheid - al te smal voetpad voor de woning - als vanuit het oogpunt van de kwaliteit van het straatbeeld - op deze woning en de aanpalende na zijn de andere gebouwen dieper ingeplant;

dat uit hetgeen voorafgaat dient geconcludeerd te worden dat onderhavig beroep niet vatbaar is voor inwilliging;

Overwegende dat appellant de wens uitgedrukt heeft om gehoord te worden,

dat bijgevolg alle partijen in zitting van 4 oktober 2007 werden uitgenodigd;

dat de uitspraak over het beroep werd uitgesteld op schriftelijk verzoek van appellant;

Overwegende dat de partijen opnieuw werden uitgenodigd in zitting van 6 december 2007;

Gehoord de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar; dhr [M.O.];

Gehoord dhr. en mevr. XXXX;

bijgestaan door dhr. [R.K.]".

IV. Ontvankelijkheid

A. De aangevoerde exceptie

15. De verwerende partij voert volgende exceptie van onontvankelijkheid aan:

"Artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalt dat de beroepen bedoeld in artikel 14, §§ 1 en 3 van de gecoördineerde wetten verjaren zestig dagen nadat de bestreden akten, reglementen of beslissingen werden bekendgemaakt of betekend.

De beslissing van de deputatie werd betekend bij aangetekende brief van 13 december 2007. De beroepstermijn is begonnen op vrijdag 14 december 2007. Op donderdag 14 februari 2008 is het annulatieverzoekschrift bij de Raad van State toegekomen, dit is de 63ste dag. Het beroep is derhalve laattijdig.

Artikel 3ter van het hierboven vermelde besluit van de Regent van 23 augustus 1948 bepaalt dat op hetzelfde ogenblik als verzoekende partij haar verzoekschrift indient, zij ter informatie eveneens een kopie stuurt aan de verwerende partij. Dit is niet gebeurd.

Er werd derhalve niet voldaan aan de voorwaarden geformuleerd in de genoemde regelgeving.

Het beroep is niet ontvankelijk".

B. Beoordeling

16. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verzoekende partijen op 14 december 2007 een afschrift van het bestreden besluit ontvingen. De termijn om een beroep bij de Raad van State aanhangig te maken begint te lopen daags na de betekening van het bestreden besluit, in onderhavige zaak dus op 15 december 2007. Deze termijn eindigt op 12 februari 2008, dit is de dag waarop het beroep

werd ingesteld.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van het enige middel

A. Het aangevoerde middel

17. Als "eerste" (lees: enige) middel voeren de verzoekende partijen het volgende aan:

> "4.1. Schending van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur;
> 4.1.1 Toepassing
> Doordat, het bestreden besluit steunt op volgende motieven :
> 'dat de gemeente, wegbeheerder en bevoegde instantie voor wat betreft de rooilijn, van oordeel is dat een quasi nieuwbouw niet aanvaardbaar is op deze plaats omdat het goed getroffen is door de rooilijn;
> Dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden wordt dat het uitvoeren van dergelijke zeer ingrijpende werken niet kan aanvaard worden aan een gebouw dat getroffen is door de rooilijn;
> Dat immers door het realiseren van deze werken - die aanzienlijk ingrijpender zijn dan deze die vergund werden - de bestaande toestand, die vanuit verkeerstechnisch oogpunt en vanuit het oogpunt van de eenvormigheid van het straatbeeld bezwaarlijk een goede plaatselijke aanleg kan genoemd worden, wordt bestendigd voor een lange periode, aangezien de totale invulling van het perceel ermee staat of valt;
> Dat een dergelijke bestendiging niet wenselijk is vanuit zowel het oogpunt van de verkeersveiligheid - al te smal voetpad voor de woning - als vanuit het oogpunt van de kwaliteit van het straatbeeld - op deze woning en de aanpalende na zijn de andere gebouwen dieper ingeplant'.
> Terwijl, administratieve rechtshandelingen dienen begrijpelijk te zijn in het licht van (het) door het bestuur gevoerde beleid (...);
> Dat verwerende partij met het besluit van 23 november 2006 een regularisatievergunning aan verzoekende partij afleverde; Dat verwerende partij haar besluit steunde op volgende motieven :
> 'dat elke aanvraag aldus dient beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied;
> Dat ter zitting een kopie neergelegd werd van een verklaring, gedateerd op 16/09/2005 waarin enerzijds het gemeentebestuur van Haaltert stelt dat de rooilijn van de […] ter hoogte van het gebouw gelegen […] niet voor vijf jaar te rekenen van de afgifte van de vergunning tot stand zal komen, en anderzijds de aanvrager verklaart dat ingeval van onteigening na bovenvermelde termijn geen aanspraak gemaakt zal worden op de waardevermeerdering die voortvloeit uit de vergunde werken uitgevoerd

aan het gebouw; (...)

Dat met hoger vermelde verklaring voldaan wordt aan de hiervoor genoemde vereisten;

Dat er aldus geen wettelijk beletsel is om de vergunning te verlenen';

Dat onderhavige aanvraag veel dichter aanleunt bij de vergunning van 19 september 2005, dan de aanvraag die werd goedgekeurd met het besluit van 23 november 2006;

Dat bijgevolg het motief dat het in casu gaat om een nieuwbouw i.p.v. een verbouwing manifest strijdt met eerder door verwerende partij ingenomen standpunt; Dat verwerende partij hiermee het ondeugdelijk motief van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Haaltert overneemt : 'Uit deze gegevens, samen met het feit dat op de muren een ringbalk gegoten werd en het volledige dak herbouwd is (zie hiervoor vorige dossiers), dient besloten te worden dat het hoofdgebouw eigenlijk een nieuwbouw betreft en niet langer een verbouwing; Zoals uit het eerste dossier blijkt is een nieuwbouw niet aanvaardbaar op dezelfde plaats omdat het goed getroffen is door de rooilijn en omdat de woning links een woning type halfopen bebouwing is; Een nieuwbouw dient dan ook ingeplant te worden achter de rooilijn en met een zijdelingse bouwvrije strook van 3 meter'. (...).

Dat het bestreden besluit steunt op een onjuiste toepassing van het begrip 'verbouwing'; Dat uit de bouwplannen blijkt dat alle originele buitenmuren van de bestaande woning blijven staan; Dat dit niet wordt betwist; Dat dan ook niet geredelijk kan worden betwist dat van een 'volledig herbouwen' geen sprake is; Dat het Hof van Beroep te Brussel reeds oordeelde dat alles wat niet als 'volledig herbouwen' te beschouwen is, onder de definitie van 'verbouwen' valt (...);

Dat het Hof van Beroep te Brussel ook oordeelde dat het 'inherent (is) aan verbouwing dat de constructieve implicaties van een voorgenomen wijziging niet alle bij voorbaat kunnen worden ingeschat', en 'dat de vergunning om te verbouwen verleend in functie van een goedgekeurd plan niet enkel slaat op de werken die zichtbaar kunnen afgeleid worden uit een vergelijking tussen de plannen betreffende de bestaande en de nieuwe toestand, maar tevens op al wat krachtens de constructieve noodwendigheden en op grond van de regels van de bouwkunst is vereist' (...);

Dat de leer van voormeld arrest in casu van toepassing is; Dat in de loop van de werkzaamheden enkele binnenmuren omwille van bouwvalligheid zijn ingestort; Dat bouwtechnisch niet meer herstelbaar bleken te zijn; Dat het feit dat er enkele binnenmuren omwille van de regels van de bouwkunst niet bewaard zijn gebleven, volgens het Hof van Beroep te Brussel geen aanleiding kan geven tot 'herkwalificatie' van de aanvraag tot 'herbouwen' i.p.v. 'verbouwen';

Dat de te regulariseren werken dus wel degelijk 'verbouwingswerken' betreffen, zoals het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Haaltert trouwens uitdrukkelijk in haar beslissing van 19 september 2005 heeft erkend;

Dat het bestreden besluit dus steunt op het manifest ondeugdelijk motief dat er, in vergelijking met de vergunning van 19 september 2005, een nieuwbouw wordt aangevraagd;

Dat het redelijkheids- en evenredigheidbeginsel er zich tegen verzet om

eerst een vergunning af te leveren en later, op basis van een minimale afwijking van de afgeleverde vergunning, elke regularisatievergunnig te weigeren, tenzij verzoekende partijen hun reeds grotendeels verbouwde woning afbreken tot aan de rooilijn; Dat een dergelijke beleidsvoering kennelijk onredelijk is;

Dat het argument van de verkeersveiligheid en de kwaliteit van het straatbeeld geenszins draagkrachtig zijn, aangezien zowel verwerende partij als het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Haaltert reeds eerder vergunningen hebben afgeleverd; Dat onderhavige regularisatievergunning betrekking heeft op binnenmuren, zodat zij nooit de verkeersveiligheid of het straatbeeld in het gedrang kan brengen; Dat het bestreden besluit dan ook getuigt van een immense inconsistentie;

Dat bovendien de aanpalende woning ook voor de rooilijn staat en de gemeente Haaltert recent een vergunning heeft afgeleverd waardoor de zogenaamde ‘gevaarlijke’ toestand wordt bestendigd;

Zodat, het bestreden besluit strijdt met de aangehaalde beginselen”.

B. Beoordeling

18. In het middel wordt onder meer aangevoerd dat het bestreden weigeringsbesluit niet steunt op een afdoend materieel motief.

Het wordt niet betwist dat het betrokken perceel getroffen is door een rooilijn in de zin van het toentertijd toepasselijke artikel 100, § 5 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dat als volgt luidt:

> "Er kan geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen, plaatsen van vaste inrichtingen of herbouwen op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, of voor het uitvoeren van andere dan instandhoudings- of onderhoudswerken, welke al dan niet betrekking hebben op de stabiliteit, aan een door een rooilijn getroffen gebouw.
>
> De stedenbouwkundige vergunning kan, in afwijking van het eerste lid, verleend worden, indien uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de uitvoering van de rooilijn in kwestie niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning tot stand zal kunnen worden gebracht. In geval van onteigening na het verstrijken van die termijn, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit".

19. De verzoekende partijen beweren niet dat de werken waarvoor zij de regularisatie vragen instandhoudings- of onderhoudswerken zouden zijn.

Uit het geciteerde artikel 100, § 5, tweede lid volgt dat het voorhanden zijn van een advies van de bevoegde instantie waaruit blijkt dat de uitvoering van de rooilijn in kwestie niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning tot stand zal kunnen worden gebracht, een noodzakelijke voorwaarde is voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op grond van die bepaling. Hoewel de verzoekende partijen er in het middel van uitgaan dat de vergunning op grond van de laatstgenoemde bepaling kon worden verleend, duiden zij geen dergelijk advies aan dat naar aanleiding van de aanvraag waarover het bestreden besluit uitspraak doet zou zijn uitgebracht. Dergelijk advies blijkt niet voorhanden te zijn. Integendeel heeft de gemeente "wegbeheerder en bevoegde instantie voor wat betreft de rooilijn", geoordeeld dat, zoals het in het bestreden besluit wordt uitgedrukt, de aanvraag "niet aanvaardbaar is op deze plaats".

Het advies dat de gemeente heeft uitgebracht naar aanleiding van

de aanvraag van de verzoekende partijen van 26 juli 2005 (nrs. 5-6) kan evenmin in aanmerking worden genomen. Niet alleen heeft de laatstgenoemde aanvraag een ander voorwerp dan de aanvraag waarover het bestreden uitspraak doet, bovendien is dergelijk advies, zoals het wordt gesteld in het in het bestreden besluit geciteerde besluit van de minister van 23 maart 2007 (nr. 11) “als dossiergebonden te beschouwen en heeft (het) dus enkel rechtskracht met betrekking tot de toen voorliggende aanvraag”.

20. Het ontbreken van een advies van de bevoegde instantie inzake de realisatie van de rooilijn is een afdoend, zelfs dwingend weigeringsmotief. Het kwam de verwerende partij niet toe om op grond van de in het middel aangevoerde beginselen in te gaan tegen een expliciete decretale bepaling.

21. Het enig middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeven oktober 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

Astrid Truyens,	griffier.

De griffier	De voorzitter
Astrid Truyens	**Roger Stevens**