

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0215 van 25 oktober 2016
in de zaak 1213/0758/A/9/0720

In zake:

1. mevrouw **Sinie DE GEEST**
2. de heer **Jimmy VERHAEGEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marilyn DAELEMANS
kantoor houdende te 9160 Lokeren, Oude Vismijn 11 bus 1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 augustus 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 18 februari 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van de afwerking van een gedeeltelijk gerenoveerde woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9200 Baasrode, Baasrodestraat 106-108 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummers 0067H en 0067N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 1 juli 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Met een beschikking van 11 april 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen de behandeling van het beroep aan de negende kamer toegewezen.

Met het tussenarrest van 28 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/1017 heeft de voorzitter van de negende kamer de heropening van de debatten bevolen om de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen werden opgeroepen voor de openbare zitting van 17 mei 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF 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

Op 11 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het afwerken van een gedeeltelijk gerenoveerde woning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Dendermonde', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied gelegen.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 18 november tot en met 17 december 2012 gehouden wordt, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert voorwaardelijk gunstig op 26 november 2012.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 11 februari 2013.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde weigert op 18 februari 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen tekenen tegen die beslissing op 19 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 mei 2013 om dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 21 mei 2013 beslist de verwerende partij op 27 juni 2013 om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De motivering luidt:

“ ...

De aanvraag beoogt de regularisatie van zonder vergunning uitgevoerde renovatiewerken.

Voorliggende aanvraag dient echter eveneens beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld van de omgeving van de aanvraag. Dit komt er op neer dat niet enkel de huidige, maar ook de toekomstige goede ruimtelijke ordening dient gegarandeerd te worden.

Op 18 januari 2005 werd een negatief stedenbouwkundig attest nr. 2 afgeleverd aan Leemans - Schellekens voor het verbouwen van de woning. Er werd hierbij duidelijk gesteld dat de woning (op dat ogenblik een krot) niet meer voor verbouwing en renovatie in aanmerking kwam en de woning werd onbewoond en ongeschikt verklaard.

Er werd toen duidelijk gesteld dat enkel een voorstel waar de percelen 67h-67n en 67r samengevoegd werden en hierop een halfopen bebouwing voorzien wordt aansluitend op de bestaande wachtgevel van perceel 66 z voor vergunning vatbaar zou zijn.

Deze stelling was het resultaat van de uitbouw van een goede plaatselijke aanleg en ontwikkeling van de omgeving van de aanvraag.

Het college heeft in voormeld ongunstig stedenbouwkundig attest van 18 januari 2005 uitdrukkelijk haar visie omtrent de gewenste plaatselijke aanleg uiteengezet.

Toch werd het geheel wederrechtelijk ingrijpend verbouwd of herbouwd, waarbij de linkse woning volledig werd gesloopt en omgevormd tot tuinzone en de rechtse woning op enkele gedeelten van de gevels na, volledig werd heropgebouwd en aangepast.

Bij het afleveren van een vergunning voor de halfopen bebouwing op het links aanpalende perceel werd de keuze gemaakt om een halfopen woning toe te laten waarop later zou moeten aangesloten worden door de bebouwing op dit perceel. Nu de toen vergunde woning gebouwd werd kan niet zonder ruimtelijke gevolgen afgeweken worden van dat standpunt.

Deze eengezinswoning bestaat uit twee bouwlagen en een hellend dak. De wachtgevel van deze eengezinswoning staat op de linkerperceelsgrens van onderhavig perceel, de voorbouwlijn van de woning ligt op 10 m vanaf de rooilijn, terwijl deze van de te regulariseren woning op de voorste perceelsgrens ligt. De bestaande wachtgevel is bijgevolg perfect aan te bouwen.

De te regulariseren bebouwing telt 2 bouwlagen onder een deels afgeplat zadeldak, op de gelijkvloerse verdieping werden een inkom, een living, een open keuken, een garage en een berging ingericht en op de verdieping 3 slaapkamers, een dressing en een badkamer. Deze woning staat met de achtergevel ingeplant tot op de perceelsgrens, zodat het perceel op de hoek volledig volbouwd is.

De huidige inplanting van de woning is bijgevolg in geen enkel opzicht passend binnen een goede ruimtelijke ordening, de woning is eveneens gesitueerd op meer dan 10 m voor de bouwlijn van de linksaanpalende woningen. De te regulariseren inplantingswijze, ver voor en niet aansluitend bij de wachtgevel op het aanpalend perceel, past bijgevolg niet bij de plaatselijke aanleg die met het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanpalende woning een andere richting genomen heeft.

Door de wederrechtelijk uitgevoerde werken wordt de situatie, waarbij twee woningen achter elkaar zijn gelegen, verder bestendigd, waardoor een toekomstige aanbouw van de wachtgevel op het linksaanpalende perceel onmogelijk wordt gemaakt, wat tegen elke vorm van het creëren van een goede plaatselijke aanleg ingaat.

Het realiseren van een halfopen bebouwing op het perceel van de aanvraag zou immers resulteren in een betere plaatselijke aanleg en goede ruimtelijke ordening binnen de omgeving. De visie van het college van burgemeester en schepenen kan dan ook bijgetreden worden.

Door het bestendigen van onderhavige, wederrechtelijk gerenoveerde woning zal het kwalitatief afwerken van de wachtgevel van het perceel 66 f2 niet meer realistisch zijn.

Uit wat voorafgaat dient besloten te worden dat de bouwmogelijkheden van de aanpalende percelen in het gedrag komen door de regularisatie van hetgeen hier gevraagd wordt. De te bestendigen bebouwing van de voorliggende aanvraag overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. De goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt door het afwerken van de wederrechtelijk ver-/herbouwde woning niet gevrijwaard.

Voorliggende aanvraag is dan ook niet vatbaar voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Exceptie

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij werpt in een exceptie op:

“ ...

Wat de grieven tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 18 februari 2013 betreft, moet er op gewezen worden dat deze beslissing niet het voorwerp uitmaakt van de huidige procedure, zodat de middelen niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden, en dan ook onontvankelijk zijn wegens gebrek aan belang en voorwerp.

Wat de grieven aangaande de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project (punt 1.5 besluit a quo) betreft, blijkt dat verzoekers enkel inhoudelijke bemerkingen in verband met de feiten opwerpen en in het gedinginleidend verzoekschrift de door de bestreden beslissing geschonden geachte regelgeving en de wijze waarop de bestreden beslissing deze regelgeving schendt, niet wordt uiteengezet.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen 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 de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO kent Uw Raad enkel de bevoegdheid toe om een legaliteitstoets uit te voeren ten aanzien van de bestreden beslissing. Uw Raad mag zich niet in de plaats stellen van de deputatie om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan.

Het voorliggende verzoekschrift omtrent de voornoemde grieven schendt de hierboven vermelde artikelen en is derhalve grotendeels manifest onontvankelijk.

...

2.

De verzoekende partijen repliceren:

“ ...

1. Verzoekers beogen met het verzoekschrift tot vernietiging dd. 05.08.2013 niet de vernietiging van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Dendermonde dd. 18.02.2013, zoals door verwerende partij verkeerdelijk verondersteld (d.i. immers juridisch onmogelijk), maar wel de vernietiging van het Besluit van de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

2. Evenwel gelden de grieven welke verzoekers in hun beroepsschrift dd. 19.03.2013 tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Dendermonde formuleerden evenzeer tegen het Besluit van de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen; verzoekers hebben trouwens deze grieven uitdrukkelijk hernomen in hun verzoekschrift tot vernietiging dd.05.08.2013 (pg. 22), hetgeen verwerende partij bezwaarlijk kan ontkennen:

(...)

Verzoekers stellen vast dat verwerende partij, die aldus het Besluit a quo niet afdoende motiveerde, andermaal op deze grieven niet antwoordt.

Verzoekers stellen tevens vast dat verwerende partij niet antwoordt op het feit dat de bewoordingen van het Besluit a quo grotendeels letterlijk werden overgenomen uit de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen, waarmee de motivatieplicht ten eerste werd geschonden.

3. Verzoekers hebben in hun grieven aangaande de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project weergegeven dat de feitenuiteenzetting van verwerende partij onjuist is.

Daarmee heeft verwerende partij inbreuk gepleegd op de beginselen van behoorlijk bestuur.

Eén dezer beginselen is de motiveringsplicht.

(...)

Verzoekers hebben in hun grieven aangetoond dat verwerende partij niet op de hoogte is van de feitelijke toestand ter plaatse en van de feiten :

(...)

Verzoekers stellen vast dat verwerende partij er verkeerdelijk van uit gaat dat een verkeerde weergave van de feiten geen schending van de motiveringsplicht kan inhouden.

Dergelijke stelling is ten eerste onjuist.

Bij het aanvoeren van een schending van de materiële motiveringsplicht moet derhalve worden nagegaan of de motieven van het bestreden besluit steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Het komt de rechter daarbij niet toe het feitenonderzoek over

*te doen om zich aldus in de plaats te stellen van de overheid; hij kan enkel nagaan of de **ingeroepen feiten werkelijk bestaan**. (...)*

In casu bestaan de feiten zoals weergegeven door verwerende partij niet:

- a. Er is geen wachtgevel langsheen de perceelsgrens van perceel 67N.*
- b. Er is geen volwaardige wachtgevel langsheen de perceelsgrens van perceel 67H.*
- c. De woning op perceel 67N is nooit ongeschikt of onbewoonbaar verklaard.*
- d. De percelen 67H-N zijn niet volgebouwd; op perceel 67H is een tuin.*
- e. Er stond geen woning op perceel 67H, er was enkel puin.*
- f. De woning op perceel 67N was niet verkrot, en zelfs bewoond.*

In casu dient tevens vastgesteld te worden dat verwerende partij de concrete feiten geenszins met de vereiste zorgvuldigheid heeft vastgesteld.

Immers het is de visu zichtbaar dat de wachtgevel zich bevindt langsheen een perceel dat niet de eigendom is van verzoekers. Ook de stukken van verzoekers (zie stuk 23) tonen dit aan.

Het is eveneens de visu zichtbaar dat de percelen 67H-N niet zijn volgebouwd. Ook de stukken en foto's van verzoekers tonen dit aan.(zie stuk 13-14)

De woning op perceel 67N was in bewoonbare en bewoonde staat, en zelfs niet bouwvallig.

*Het initieel verzoekschrift tot vernietiging is dus wel degelijk en geheel ontvankelijk.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO blijkt dat de Raad bevoegd is om zich uit te spreken over beroepen tot vernietiging van vergunningsbeslissingen die, uitdrukkelijk dan wel stilzwijgend, in laatste administratieve aanleg genomen zijn.

De verzoekende partijen vorderen formeel enkel de vernietiging van de beslissing van 27 juni 2013 van de verwerende partij, niet van de beslissing van 18 februari 2013 in eerste administratieve aanleg. De vordering is naar haar voorwerp dan ook ontvankelijk.

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 bevat, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen geschonden zouden zijn.

Het ontbreken van een ontvankelijk middel heeft de niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift zelf tot gevolg. Zoals blijkt uit de beoordeling ervan, bevat het middel gedeeltelijk ontvankelijke rechtskritiek. Waar de verzoekende partijen tekortkomen aan de door artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit opgelegde stelplicht en onduidelijke kritiek geven waartegen de verwerende partij zich niet kan verdedigen, leidt dat tot de niet-ontvankelijkheid van die kritiek zelf maar niet van het verzoekschrift.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingesteld is.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Enig Middel

Standpunt van de partijen

1.

Na hun grieven tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 18 februari 2013 te hebben uiteengezet, stellen de verzoekende partijen, in wat als een enig middel kan worden begrepen, het volgende:

“ ...

6. GRIEVEN tegen het BESLUIT van de DEPUTATIE van de PROVINCIE OOST-VLAANDEREN dd.27 juni 2013

Verzoekers hernemen hierbij uitdrukkelijk alle grieven die zij hebben geformuleerd tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Dendermonde dd.18 februari 2013 (...).

Verzoekers stellen immers vast dat de bewoordingen van het Besluit van de Deputatie van de Provincie van Oost-Vlaanderen dd.27 juni 2013 grotendeels letterlijk werden overgenomen uit de Beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Dendermonde dd.18 februari 2013.

De Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen heeft grondig nagelaten op de grieven van verzoekers te antwoorden.

Verzoekers **benadrukken** infra nog volgende grieven.

6.1. GRIEVEN aangaande de BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE BOUWPLAATS EN HET PROJECT (punt 1.5 BESLUIT a quo)

1. De wachtgevel van de halfopen éénsgezinswoning op het links aanpalend perceel staat (op amper één meter na) op de **linkerperceelgrens van het perceel 67R**; dit perceel 67R behoort niet tot de eigendom van huidige verzoekers.

2. Voor het **achterliggend perceel** langsheen de Broekstraat is op 2 april 2007 een vergunning tot volledige afbraak gegeven, gezien het onroerend goed nog slechts een ruïne betrof. Dit perceel is geen eigendom van verzoekers.

3. De betreffende percelen van huidige verzoekers, 67/N en 67/H zijn **NIET volledig volgebouwd!**

* Perceel 67/H betrof een vervallen KROT (ongeschikt/onbewoonbaar), bij het verlijden van de notariële akte vergaan tot PUIN, welke verzoekers hebben ontruimd.

Dit perceel is volledig bestemd als TUIN! Er is NIETS op gebouwd.

* Perceel 67/N betreft een gerenoveerde woning, welke NIET ONGESCHIKT/NIET ONBEWOONBAAR werd verklaard!

De DEPUTATIE van de Provincie Oost-Vlaanderen neemt derhalve de bewoordingen van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Dendermonde letterlijk over en maakt daarbij dezelfde juridische fouten:

1. Er hebben nooit twee woningen op de percelen 67/H en 67/N gestaan.
2. Enkel op perceel 67/H bevond zich puin, waaromtrent eertijds (als KROT) een beslissing van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid is uitgevaardigd.
3. De woning welke zich bevindt op perceel 67/N is nooit ongeschikt/onbewoonbaar verklaard

Door te stellen dat er zich twee ipv één woning op het perceel bevonden zouden hebben, en door te stellen dat de beide woningen ongeschikt en onbewoonbaar zouden verklaard zijn, terwijl geen zo een beschikking voorligt voor de woning op perceel 67/N, heeft de DEPUTATIE van de Provincie Oost-Vlaanderen in haar Besluit dd. 27 juni 2013 de juridische gegevens verkeerd beoordeeld en/of genegeerd. Het Besluit dient derhalve vernietigd te worden.

4. De woning aan de Baasrodestraat 108 (perceel 67/H) werd geenszins afgebroken door verzoekers.

Bij aankoop door verzoekers werd enkel PUIN aangetroffen, dat geruimd werd.

Zowel de gegevens van het kadaster als de bewoordingen van de notariële akte dd. 20 juni 2005 stellen ontegensprekelijk dat dit perceel enkel grond met "PUIN" erop betreft. Nergens wordt vermeldt dat het hier om een "woning" zou gaan.

Eerder dat jaar sprak het College van Burgemeester en Schepenen trouwens zelf al over een "KROT". Bij gebreke aan enig onderhoud vervalt een "KROT" inderdaad tot "PUIN".

Toen huidige verzoekers het perceel aankochten (voor amper 10.000,00 euro; vergelijk perceel 67n, waar de prijs het ZESdubbele betreft!) wisten zij derhalve dat dit opruimkosten met zich zou meebrengen, waarna zij er een bestemming als tuin zouden aan geven.

Dat het perceel 67h derhalve van bij het begin bezaaid was met en niets anders was dan PUIN staat hoe dan ook op authentieke wijze vast. **Het authentiek bewijs dat verleend wordt door het louter bestaan van de notariële titel (akte dd. 20 juni 2005) kan bezwaarlijk betwist worden.**

De vaststellingen in het PV van 7 december 2005 dienen derhalve vergeleken te worden met de omschrijving in de notariële akte dd. 20 juni 2005.

Dat de verbalisant "PUIN" aantreft op het perceel 67h is derhalve niet meer dan normaal. Huidige verzoekers hebben immers het perceel als "PUIN" aangekocht.

De bewering als zouden er op het perceel 67h werken uitgevoerd zijn in strijd met de wetgeving terzake, is dan ook volkomen onwaar.

Het enige wat huidige verzoekers hoorden te doen na aankoop van het kwestige perceel, en wat zij ook gedaan hebben, is het verzamelen en het ruimen van puin.

5. De woning aan de Baasrodestraat 106 (perceel 67/N) verkeerde geenszins in een bouwvallige staat!

Integendeel zelfs, op het ogenblik van de aankoop door huidige verzoekers was deze woning ten volle bewoond, en, meer nog, bleef deze ook na het verlijden van de aankoopakte door de voormalige eigenaar (mits akkoord van huidige verzoekers) nog een tijd bewoond!

De woning was dus geenszins verkrot, maar hoogstens aan verfraaiing en renovatie toe.

Trouwens n.a.v. het verlijden van de notariële akte op 20 juni 2005 heeft Stad Dendermonde aan de notaris expliciet laten weten dat de woning NIET was opgenomen in de inventaris van verkrotte en onbewoonbare woningen!

Huidige verzoekers leggen de stedenbouwkundige inlichtingen voor, verstrekt op 29.03.2005 door stad Dendermonde aan notaris Fermon (stuk 15).

Opnieuw dient dus vastgesteld te worden dat ook de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen uitgaat van foutieve informatie en juridische onwaarheden bij het vellen van een beslissing in het dossier van huidige verzoekers.

De eenzijdige bewering omtrent de “zeer bouwvallige staat” van de woning is loutere sfeerschepperij, uitgaande van de zijde van het College van Burgemeester en Schepenen, en letterlijk overgenomen door de Deputatie, zonder enige motivering of gestaafd door een enkel objectief element gestaafd; integendeel, huidige verzoekers wijzen er op dat de voormalige eigenaar zelfs nog na het verlijden van de akte de woning is blijven bewonen, hetgeen dus het beste bewijs vormt dat de woning bewoond en bewoonbaar was.

6.2. GRIEVEN aangaande de MOTIVERING van het BESLUIT a quo

1. Noch de **watertoets**, noch de **MER-toets**, noch de **juridische voorschriften** staan het toestaan van een vergunning in de weg.

Het besluit van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen dd.27 juni 2013 is derhalve kennelijk onredelijk waar het beroep van verzoekers niet wordt ingewilligd en de vergunning wordt geweigerd, terwijl deze indicatoren gunstig zijn.

2. De Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen motiveert haar besluit door te verwijzen naar het **Stedenbouwkundig Attest nr.2** dat door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Dendermonde op **18 januari 2005** werd afgeleverd aan de familie **Leemans - Schellekens** betreffende **Baasrodestraat 108**.

2.1. Zoals supra reeds uiteengezet hebben huidige verzoekers geen kennis of kopijname kunnen nemen van de inhoud van beweerd stedenbouwkundig attest dd.18.01.2005, noch rechtstreeks (vergunningstelling – stuk 6) noch via de notaris bij aankoop van de woning.

Huidige verzoekers benadrukken dat zij dit attest nooit hebben gezien (ook niet in het kader van huidige procedure!).

Dit attest werd zelfs niet aan de rechtsvoorganger van huidige verzoekers afgeleverd, doch aan derden (familie Leemans - Schellekens).

Deze derden zijn aan huidige verzoekers volstreekte onbekenden.

De administratieve overheid heeft derhalve ernstig haar informatieplicht naar de rechtsonderhorige toe geschonden. Dit is een essentiële schending van het beginsel van behoorlijk bestuur.

Het is dan ook bijzonder onredelijk dat het Besluit van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen op dit Stedenbouwkundig Attest gebaseerd werd.

2.2. Bovendien dient hier eens te meer benadrukt te worden dat bij het afleveren van de stedenbouwkundige inlichtingen aan notaris Van den Bossche n.a.v. de verkoop van het perceel 67/H (akte dd. 20 juni 2005 - stuk 4) op geen enkel ogenblik wordt verwezen naar de visie van de stad Dendermonde betreffende de gewenste plaatselijke aanleg. (zie stuk 11)

D.w.z. dat ook op dat ogenblik huidige verzoekers in onwetendheid zijn en worden gelaten.

De administratieve overheid heeft derhalve ernstig haar informatieplicht naar de rechtsonderhorige toe geschonden. Dit is een essentiële schending van het beginsel van behoorlijk bestuur.

Het is dan ook bijzonder onredelijk dat het Besluit van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen op dit Stedenbouwkundig Attest gebaseerd werd.

2.3. Van belang hierbij is eveneens te herhalen dat het kwestige stedenbouwkundig attest dd. 18.01.2005 zou afgeleverd zijn enkel m.b.t. perceel 67/H (zijnde het "puin").

Huidige verzoekers bestemmen dit perceel tot tuin, zodat de vraag omtrent een bouwvergunning voor dit perceel niet aan de orde is.

Van enig stedenbouwkundig attest nr.2 omtrent perceel 67/N is er geen sprake.

Nochtans is het precies dit perceel waarop de woning zich bevindt welke gerenoveerd wordt.

*Door de verwijzen naar een stedenbouwkundig attest nr.2 betreffende een ander perceel dan dat waarop de gerenoveerde woning zich bevindt, maakt de administratieve overheid, in casu de Deputatie van Oost-Vlaanderen, een **juridische vergissing, op basis waarvan zij een foutief en derhalve nietig besluit maakt.***

*2.4. Vervolgens is het zo dat een stedenbouwkundig attest en de er op vermelde informatie inzake bestemming en de opgelegde voorwaarden slechts **twee jaar geldig** blijft te rekenen vanaf de uitreiking van het attest.*

In casu zou het attest volgens het College uitgereikt zijn geweest op 18.01.2005, zodat de geldigheid verstreken is op 17.01.2007.

Huidige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dateert van 11.10.2012, datum waarop het kwestige attest derhalve niet meer geldig is.

De Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen beroept zich derhalve op een ongeldig/verstreken attest om haar weigeringsbeslissing te staven.

Dergelijk besluit is nietig, nu het in strijd is met de juridische gegevens, en getuigt van onzorgvuldig bestuur, minstens is het besluit a quo kennelijk onredelijk.

Het besluit dient derhalve te zijn dat de gevraagde stedenbouwkundige vergunning niet in strijd is met art. 4.2.24 paragraaf 2 VCRO, met name in overeenstemming is met de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften.

2.5. Tenslotte stelt het Stedenbouwkundig Attest nr. 2 klaarblijkelijk als **voorwaarde dat drie percelen worden samengevoegd**, waarna een totaal nieuwe woning dient opgetrokken te worden.

Evenwel zijn verzoekers enkel eigenaar van de percelen met nummer 67h en 67n, en niet van 67r!

De voorwaarden gesteld door de administratieve overheid zijn derhalve irrealistisch en getuigen van gebrek aan enige logica. Immers **een overheid kan een rechtsonderhorige niet dwingen een onroerend goed aan te kopen of te verkopen van hetzij aan een andere rechtsonderhorige**. Dit leidt tot willekeur en is een aantasting van de vrijheid van iedere rechtsonderhorige.

De door de Overheid vooropgestelde stedenbouwkundige visie is niet compatibel met de eigendomstitels van de diverse betrokken percelen, en derhalve niet verwezenlijkbaar.

Huidige verzoekers worden geconfronteerd met **onredelijke, zelfs onmogelijke eisen van een overheid**. Dit is een onaanvaardbare machtspositie, met alle zware financiële gevolgen vandien voor de betrokken houders der eigendoms- of andere zakelijke rechten.

Het besluit a quo is bijzonder onredelijk en getuigt van onzorgvuldig bestuur, reden waarom verzoekers de vernietiging vragen.

3. De Deputatie stelt tegen alle feitelijke en juridische gegevens in dat verzoekers de woning op het **perceel 67/H zouden gesloopt hebben, en de woning op het perceel 67/N “op enkele gedeelten van de gevels na” volledig zouden heropgebouwd hebben.**

Verzoekers zijn bijzonder gegriefd door deze foutieve gegevens.

- A. wat het perceel 67h betreft -

Zowel de gegevens van het kadaster als de bewoordingen van de notariële akte dd. 20 juni 2005 stellen ontegensprekelijk dat dit perceel enkel grond met “**PUIN**” er op betreft.

Nergens wordt vermeldt dat het hier om een “woning” zou gaan.

Dat het perceel 67h derhalve van bij het begin bezaaid was met en niets anders was dan PUIN staat hoe dan ook op authentieke wijze vast. Het authentiek bewijs dat verleend

wordt door het louter bestaan van de notariële titel (akte dd. 20 juni 2005) kan bezwaarlijk betwist worden.

Het enige wat huidige verzoekers hoorden te doen na aankoop van het kwestige perceel, en wat zij ook gedaan hebben, is het verzamelen en het ruimen van puin.

- B. wat het perceel 67n betreft –

* Men kan geenszins van “herbouw” spreken, waar:

- in casu de buitengevels werden behouden en enkel werden bepleisterd met cement
- de woning NIET werd afgebroken, en het volume/de oppervlakte identiek is gebleven
- het dakgebinte werd behouden en enkel nieuwe leien werden aangebracht
- buitenschrijnwerkerij aan vervanging toe was (overeenkomstig de huidige wetgevende normen van isolatie) en nog steeds niet werd afgewerkt
- de binnenmuren (houten wanden) waar nodig werden vervangen

Immers op grond van artikel 4.1.1.6° VCRO wordt onder “herbouwen” verstaan :

(...)

In casu staat het ontegensprekelijk vast dat de buitenmuren van de constructie behouden werden, zodat de 40%-grens geen toepassing vindt. Van een “HERbouw” kan dus geen sprake zijn!

* Huidige verzoekers verwijzen naar artikel 4.1.1.12° VCRO, waarbij onder de noemer “**verbouwen**” dient verstaan te worden:

(...)

In casu werden door huidige verzoekers onbetwistbaar “VERbouwingswerken” uitgevoerd.

Ter info : met een verbouwing in het kader van de energieprestatieregelgeving zijn trouwens alle werkzaamheden aan een bestaand gebouw bedoeld waarbij het volume van het bestaande gebouw niet toeneemt en waarbij de werkzaamheden ook niet onder het toepassingsgebied van een ontmanteling of een functiewijziging met een beschermd volume groter dan 800 m³ vallen.

Enkele voorbeelden:

- de vensters, het dak, ... van een bestaand gebouw worden vervangen.
- een garage wordt omgebouwd tot een deel van de leefruimte.
- een bestaande aanbouw wordt gesloopt waarbij het volume van het bestaande gebouw vermindert

* Bovendien betreffen deze werken ook **onderhoudswerken**, d.i. op grond van artikel 4.1.1.9° VCRO :

(...)

Zo werden de verrotte stukken hout (dakgebinte, binnenmuren) vervangen door nieuw hout, werden de versleten leien vervangen door een nieuw dak, enz.

De uitgevoerde werken kunnen bezwaarlijk gecatalogeerd worden onder “stabiliteitswerken” (d.i. artikel 4.1.1.11° VCRO : “werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

- a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,
- b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen“

Huidige verzoekers hebben immers het dakgebinte niet vervangen (zie 16 foto's-stuk 16), maar wel zo volledig mogelijk behouden, waarop de nieuwe leien werden aangebracht (stuk 17).

De versleten leien tussen de ramen op de bovenverdieping aan de voorgevel werden verwijderd, waarna de gevel gecementeerd werd. (stuk 18 t.o.v. stuk 13/14).

De zolderindeling zal geschieden aan de hand van houten binnenwanden. (stuk 19-foto's)

De Deputatie heeft derhalve volstrekt in strijd met de normen van de wetgeving vooropgesteld dat er in casu van een heropbouw sprake zou zijn.

Het besluit a quo is derhalve in strijd met art. artikel 4.1.1.6° VCRO.

*4. De Deputatie stelt dat het **naastliggend perceel (66f2) op de linkerperceelsgrens** zou staan van "onderhavig perceel" zodat tegen de bestaande wachtgevel "perfect" aan te bouwen zou zijn ...*

Echter de juridische werkelijkheid is volstrekt anders: op een meter na ligt de wachtgevel van het naastliggend perceel 66f2 op de linkerperceelsgrens van perceel 67/R! (stuk 23)

In casu zou het voor de administratieve overheid nu toch duidelijk moeten zijn dat verzoekers enkel eigenaar van de percelen 67/H en 67/R zijn, zodat de eis van de overheid om via perceel 67/R tegen de wachtgevel van het naastliggend perceel te bouwen ONMOGELIJK kan gerealiseerd worden!

Er kan niet van verzoekers gevraagd worden om de woning op perceel 67/N over te hevelen naar het perceel van een derde eigenaar, zijnde perceel 67/R...Dit is de logica zelf!

Het Besluit van de Deputatie is derhalve manifest kennelijk onredelijk en getuigt van onzorgvuldig bestuur.

*5. De Deputatie gaat er verkeerdelijk van uit dat er nog steeds **twee woningen achter elkaar** zouden gelegen zijn.*

Nochtans werd voor de achterliggende woning (Broekstraat) reeds op 2 april 2007 een vergunning tot afbraak verleend, zodat de woning van verzoekers (perceel 67/N) geen "achterburen" meer heeft. De woning waarvoor vergunning wordt gevraagd staat dus volledig vrij en hindert niemand.

Het plan (stuk 20) toont genoegzaam aan dat het overgrote deel van de inplantingen van de gebouwen op de percelen in de Baasrodestraat gesitueerd zijn ter hoogte van de bouwlijn/rooilijn identiek aan deze van perceel 67/N!

Huidige verzoekers tonen aan de hand van foto's (stuk 21) ten overvloede aan dat het (eveneens gerenoveerd) perceel aan de rechterzijde van perceel 67/N zich eveneens op de rooilijn bevindt, alsook het (via voorzetgevel gerenoveerd) perceel aan de overkant van de straat.

M.a.w. het gebouw op perceel 67/N voldoet volledig aan de vereiste tot harmonieuze aansluiting op de omliggende bebouwing.

Het besluit a quo is derhalve onterecht, onzorgvuldig en kennelijk onredelijk.

De **willekeur van de overheid** naar de aanvraag van huidige verzoekers toe, en het verschil in appreciatie van de andere gerenoveerde percelen onmiddellijk in de buurt, is onmiskenbaar.

Op basis van onredelijk en onzorgvuldig bestuur dient het Besluit a quo vernietigd te worden. Het Besluit a quo is onregelmatig en in strijd met beginselen van behoorlijk bestuur.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekers stellen dat de administratieve overheid haar informatieplicht zou geschonden hebben. Vooreerst bestaat er geen beginsel van behoorlijk bestuur hieromtrent, in tegenstelling tot wat verzoekers voorhouden. Dergelijke informatieplicht in het kader van een verkoop geldt wel ten aanzien van de notaris, maar dit kan niet nuttig worden opgeworpen ten aanzien van de deputatie. Verzoekers halen bovendien omtrent deze "informatieplicht" niet aan welke regelgeving door de deputatie geschonden zou zijn, zodat dit argument tevens onontvankelijk is.

Wat het stedenbouwkundig attest betreft, kan worden opgemerkt dat de deputatie hier naar verwijst om te verduidelijken dat het college van burgemeester en schepenen haar visie omtrent de gewenste plaatselijke aanleg reeds uitdrukkelijk had uiteengezet.

Anders dan verzoekers beweren, heeft de deputatie zich in de bestreden beslissing niet zomaar aangesloten bij deze visie, maar heeft ze de stedenbouwkundige aanvraag beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. De deputatie heeft vastgesteld dat de aanvragers door de woning te herbouwen zonder stedenbouwkundige vergunning elke vorm van het creëren van een goede plaatselijke aanleg hebben gehypothekeerd. De te regulariseren inplanting van de woning is gesitueerd op meer dan 10 m voor de bouwlijn van de linksaanpalende woningen en is ver voor en niet aansluitend bij de wachtgevel op het aanpalend perceel. Thans blijft de situatie, waarbij twee woningen achter elkaar zijn gelegen, verder bestendigd, waardoor een toekomstige aanbouw van de wachtgevel op het linksaanpalende perceel onmogelijk wordt gemaakt.

Uit niets blijkt dat deze beslissing kennelijk onredelijk zou zijn of onzorgvuldig genomen zou zijn.

Aangaande de voorwaarden van het stedenbouwkundig attest moet worden opgeworpen dat deze beslissing niet het voorwerp uitmaakt van de huidige procedure, zodat dit argument niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. In de bestreden beslissing wordt geen voorwaarde omtrent de samenvoeging van de drie percelen opgelegd.

Verzoekers werpen op dat de beslissing genomen is in strijd met artikel 4.1.1, 6° VCRO.

De deputatie heeft zich niet moeten uitspreken of het aangevraagde een herbouw of een verbouwing betreft, omdat de regularisatie van het afwerken van deze woning in woongebied gelegen is en geen zonevreemde constructie betreft. In het kader van de goede ruimtelijke ordening was de kwalificatie van de werken ook niet van belang, maar wel diende beoordeeld te worden of deze werken binnen de bestaande omgeving passen.

De bouwlijn van de linksaanpalende woningen bevindt zich op 10 meter vanaf de rooilijn, terwijl de te regulariseren woning zich situeert op meer dan 10 meter voor deze bouwlijn. Bovendien wordt er geen aansluiting gezocht met de wachtgevel op het aanpalend perceel, terwijl een wachtgevel bedoeld is om er tegen aan te bouwen. In het kader van de goede ruimtelijke ordening was het dan ook niet gewenst de inplanting van de oorspronkelijk verkrotte woning te bestendigen.

In tegenstelling tot wat verzoekers opwerpen, zijn de woningen gelegen aan de Baasrodestraat, links van de Broekstraat en aan de kant van de te regulariseren woning, allemaal gelegen op 10 meter vanaf de rooilijn en niet ter hoogte van de rooilijn.

*Uit niets blijkt dat de deputatie een kennelijk onredelijke beslissing zou hebben genomen.
...*

3.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen:

“ ...

De beginselen van behoorlijk bestuur zijn een der bronnen van het administratief recht, die de andere bronnen zoals wetten en decreten aanvullen. Het zijn algemene rechtsbeginselen die betrekking hebben op “de wijze waarop bestuurshandelingen moeten worden voorbereid, genomen en ter kennis gebracht” (...).

Een algemeen rechtsbeginsel is een rechtsregel die door de rechter direct of indirect wordt afgeleid uit principes die aan de gehele rechtsorde ten grondslag liggen en die om deze reden als fundamenteel worden beschouwd. Anders geformuleerd zijn de algemene beginselen van behoorlijk bestuur “door de rechter geformuleerde, ongeschreven beginselen met een normatief karakter die de bestuurlijke overheid moet in acht nemen”(…). Deze beginselen kregen voornamelijk gestalte via de rechtspraak van de Raad van State en de rechtsleer als reactie op de groeiende discretionaire bevoegdheden van de overheid.(...).

1. Tot deze beginselen behoren het motiveringsbeginsel, de hoorplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het onpartijdigheidsbeginsel, het onafhankelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel of vertrouwensbeginsel.

Bij de uitoefening van haar discretionaire bevoegdheden beschikt de overheid over een ruime beoordelingsbevoegdheid die de redelijkheid als grens heeft. Het is niet omdat de overheid beschikt over een discretionaire bevoegdheid dat zij in alle vrijheid haar beleidskeuze kan maken. Zij blijft immers onderworpen aan het redelijkheidsbeginsel

Het rechtszekerheidsbeginsel of vertrouwensbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn. De rechtszoekende moet in staat zijn in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling te voorzien op het tijdstip dat de handeling wordt verricht.(...).

Het gelijkheidsbeginsel vereist dat allen die zich in eenzelfde situatie bevinden op gelijke wijze moeten worden behandeld. Dit impliceert dat rechtssubjecten die zich niet in eenzelfde situatie bevinden niet op gelijke wijze mogen behandeld worden. Een verschil in behandeling ingesteld tussen verschillende categorieën van personen is slechts gerechtvaardigd in zoverre het criterium van onderscheid op een objectieve en redelijke wijze kan worden verantwoord in functie van het doel en de gevolgen van de betrokken bepaling.

(zie Artikel 10, 11, 11 bis Gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994, BS 17 februari 1994; RvS 22 juni 1999, nr. 81.184; RvS 24 januari 2011, nr. 210.624; RvS 21 februari 2011, nr. 211.392).

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat het bestuur zijn beslissing op zorgvuldige wijze moet voorbereiden, wat onder meer betekent dat het alle voor de beslissing relevante feiten met zorgvuldigheid moet vaststellen, en dat het met deze feiten ook rekening moet houden bij het nemen van de beslissing.(...)

Hierbij onderscheidt men de materiële en de formele zorgvuldigheidsnorm en de informatieplicht.

De materiële zorgvuldigheidsnorm houdt in dat de overheid bij de uitvoering van haar taak niet onnodig de belangen van diegenen die bij de taakuitoefening kunnen betrokken zijn mag schaden.(...)

De formele zorgvuldigheidsnorm omvat de zorgvuldige voorbereiding van overheidsbesluiten.(...) Het slaat op het zorgvuldig verzamelen van gegevens, het zorgvuldig gebruik van adviezen en het horen van of het plegen van overleg met betrokkenen teneinde volledig ingelicht te zijn over alle belangrijke elementen die een beslissing kunnen beïnvloeden.

Tot slot wordt ook de informatieplicht vanwege de overheid beschouwd als een onderdeel van de zorgvuldigheidsnorm. Elke burger heeft het recht om van de bevoegde dienst of ambtenaar een antwoord te ontvangen op vragen die voor hem persoonlijk van belang zijn. De overheid dient de burger bij te staan in zijn zoektocht naar recht en hem te informeren over gevaarlijke toestanden.(...)

2. Schending van de informatieplicht is derhalve een der gronden tot vernietiging van een overheidsbeslissing (...).

Verwerende partij meent derhalve volstrekt ten onrechte dat een informatieplicht niet behoort tot het voeren van een behoorlijk bestuur, meer nog zij stelt dat dit zelfs geen beginsel is van behoorlijk bestuur.

Dergelijke zeer incorrecte stelling is tekenend voor de houding van verwerende partij jegens verzoekers in huidig dossier.

Uiteraard heeft de administratieve overheid de essentiële plicht om voldoende te informeren teneinde schade te voorkomen.

Verwerende partij baseert het Besluit a quo op het stedenbouwkundig attest nr. 2 dat op 18.01.2006 werd afgeleverd aan derden, dus niet aan verzoekers, en dat enkel geldt voor perceel 67H.

Verwerende partij negeert daarbij het feit dat verzoekers daarvan geen kennis hebben gekregen, meer nog dat tot op vandaag dit attest niet als stuk werd overgemaakt en verzoekers dit attest dus de facto nooit hebben gelezen.

Ook bij het afleveren van de stedenbouwkundige inlichtingen aan de instrumenterende notaris voor het verlijden van de akte werd de stedenbouwkundige visie van de overheid niet medegedeeld.

Bovendien baseert de overheid zich op een attest waarvan de geldigheidsduur reeds lang verstreken is.

Verwerende partij beweert in haar antwoordnota dat zij zich op het stedenbouwkundig attest heeft gebaseerd enkel en alleen om te verduidelijken dat het College van Burgemeester en Schepenen haar visie omtrent de gewenste plaatselijke aanleg reeds uitdrukkelijk had uiteengezet.

Verwerende partij negeert daarbij het feit dat deze visie enkel aan derden werd uiteengezet, niet aan verzoekers, en dat deze visie sedert 18.01.2007 verstreken is.

Dat dergelijke basis voor het Besluit a quo getuigt van een inbreuk op zorgvuldig en redelijk bestuur, inzonderheid gebrek aan informatieplicht.

Tevens werd het rechtszekerheidsbeginsel geschonden, hetgeen de rechtszoekende (verzoekers) in staat moet stellen de gevolgen van een bepaalde handeling (aankoop onroerende goederen) te voorzien.

Het Besluit a quo dient op deze gronden vernietigd te worden.

3. Aangezien bezwaarlijk kan ontkend worden dat de visie van de overheid omtrent de gewenste plaatselijk aanleg (samenvoegen van drie percelen, en aanbouwen aan de wachtgevel op andermans perceel) bijzonder onredelijk is.

Immers verzoekers zijn enkel eigenaar van de twee percelen met nummer 67h en 67n, en niet van 67r!

Verwerende partij wijst het beroep van verzoekers af en weigert de vergunning af te leveren, met verwijzing naar het stedenbouwkundig attest nr. 2, maar stelt anderzijds in de antwoordnota dat zijzelf de voorwaarden van het stedenbouwkundig attest niet onderschrijft.

Verwerende partij neemt daarmee een tegenstrijdige houding aan.

Het Besluit a quo is eens te meer bijzonder onredelijk en getuigt van onzorgvuldig bestuur, reden waarom verzoekers de vernietiging vragen.

4. Verwerende partij stelt andermaal in de antwoordnota dat verzoekers de woning zouden heropgebouwd hebben, terwijl de stukken in het dossier duidelijk aantonen dat er enkel van verbouwingswerken of onderhoudswerken sprake kan zijn.

Verwerende partij, die trouwens zelf stelt dat zij zich niet over "heropbouw" of "verbouw" heeft uit te spreken, heeft derhalve volstrekt in strijd met de normen van de wetgeving vooropgesteld dat er in casu van een heropbouw sprake zou zijn.

Het besluit a quo is derhalve in strijd met artikel 4.1.1.6° VCRO.

*5. Verwerende partij blijft er verkeerdelijk van uitgaan dat er nog steeds **twee woningen achter elkaar** zouden gelegen zijn.*

Nochtans werd voor de achterliggende woning (Broekstraat) reeds op 2 april 2007 een vergunning tot afbraak verleend, zodat de woning van verzoekers (perceel 67/N) geen “achterburen” meer heeft. De woning waarvoor vergunning wordt gevraagd staat dus volledig vrij en hindert niemand.

Het feit dat verwerende partij zelfs van deze feitelijke gegevens geen kennis heeft, en deze zorgvuldigheidshalve niet eens verifieert hangende huidige procedure, getuigt van een onzorgvuldig bestuur.

De vordering tot vernietiging van het Besluit a quo is eens te meer manifest gegrond.

6. Het plan (stuk 20) toont genoegzaam aan dat het overgrote deel van de inplantingen van de gebouwen op de percelen in de Baasrodestraat gesitueerd zijn ter hoogte van de bouwlijn/rooilijn identiek aan deze van perceel 67/N!

Huidige verzoekers tonen aan de hand van foto's (stuk 21) ten overvloede aan dat het (eveneens gerenoveerd) perceel aan de rechterzijde van perceel 67/N zich eveneens op de rooilijn bevindt, alsook het (via voorzetgevel gerenoveerd) perceel aan de overkant van de straat.

M.a.w. het gebouw op perceel 67/N voldoet volledig aan de vereiste tot harmonieuze aansluiting op de omliggende bebouwing.

Het besluit a quo is derhalve onterecht, onzorgvuldig en kennelijk onredelijk.

Bovendien is het gelijkheidsbeginsel geschonden, waar de overheid aan het naastliggend perceel (stuk 21) wél een vergunning tot renovatie van de woning toestaat, terwijl deze aan verzoekers geweigerd wordt; nochtans zijn beide woningen op dezelfde lijn gebouwd. Ook de woningen aan de overzijde van de straat zijn op dezelfde lijn gebouwd.

Verwerende partij gaat voorbij aan het bewijs dat door verzoekers geleverd wordt aan de hand van de stukken (stuk 20-21).

De willekeur van de overheid naar de aanvraag van huidige verzoekers toe, en het verschil in appreciatie van de andere gerenoveerde percelen onmiddellijk in de buurt, is onmiskenbaar.

Op basis van onredelijk en onzorgvuldig bestuur, met manifeste miskennen van het gelijkheidsbeginsel, dient het Besluit a quo vernietigd te worden.

7. Ten onrechte stelt verwerende partij, in weerwil van de de visu vast te stellen toestand, dat er dient aangebouwd te worden tegen de wachtgevel van het links naastliggend perceel.

Volledigheidshalve herhalen verzoekers dat zij geen aansluiting kunnen zoeken met deze wachtgevel, daar deze niet langsheen de perceelsgrens van de aan hen toebehorende percelen ligt.

De bewering dat de woning op perceel 67N zou verkrot zijn, is niet correct (zie hieromtrent supra); van een overheid mag redelijkheidshalve verwacht worden dat zij geen fouten maakt omtrent dergelijke juridische en feitelijke informatie.

*Het Besluit a quo is onregelmatig en in strijd met beginselen van behoorlijk bestuur.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen zetten, alvorens het proces van de bestreden beslissing zelf te maken, hun “grieven” uiteen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 18 februari 2013. Waar zij aan de bestreden beslissing toekomen, hernemen zij “uitdrukkelijk” alle grieven die zij tegen het collegebesluit ontwikkeld hebben, daar zij vaststellen dat de bewoordingen van de bestreden beslissing “grotendeels letterlijk” uit de beslissing in eerste administratieve aanleg overgenomen werden.

Een heldere, concreet op de bestreden beslissing toegespitste uiteenzetting van de wettigheidskritieken is een elementair te eerbiedigen vereiste van een faire rechtsstrijd. Het moet de verwerende partij toelaten om te begrijpen welke onregelmatigheden haar juist verweten worden en zich daartegen te verdedigen, en de Raad toelaten om te onderzoeken of de beweerde onregelmatigheden gegrond zijn.

De verzoekende partijen kunnen het niet aan de verwerende partij en de Raad overlaten om in hun over zeventien bladzijden uitgespreid betoog tegen het collegebesluit - een betoog dat dan nog allesbehalve transparant is - op zoek te gaan naar argumenten die ook als wettigheidskritiek op de bestreden beslissing begrepen zouden kunnen worden. De handelwijze van de verzoekende partijen schiet op dat vlak tekort in de door artikel 11, 7° van het Procedurebesluit bepaalde stelplicht en schaadt de rechten van verdediging van de verwerende partij.

Voor zover de verzoekende partijen grieven verwoorden tegen de collegebeslissing van 18 februari 2013, is het middel onontvankelijk.

2.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag van de verzoekende partijen niet vergund wordt omdat ze onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening wordt bevonden. Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO, is de onverenigbaarheid met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening een zelfstandige weigeringsgrond.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aangevraagde werken met de goede ruimtelijke ordening behoort, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, tot de appreciatiebevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad kan zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats van die van het bestuur stellen en beschikt maar over een marginaal toetsingsrecht. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond ervan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

3.

Decisief voor de weigering, en de essentie van het geschil, is de inplanting van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft. De woning van de verzoekende partijen (perceel nr. 67N) staat tot aan de rooilijn en achteraan tot aan de perceelgrens. De eengezinswoning op het linker aanpalend perceel (nr. 66F2) staat tien meter achter de rooilijn. De verwerende partij overweegt dat de huidige inplanting van de woning, op meer dan tien meter vóór de bouwlijn van de links aanpalende woningen, in geen enkel opzicht passend is in een goede ruimtelijke ordening. Door het bestendigen van de wederrechtelijk gerenoveerde woning wordt de toekomstige aanbouw van de wachtgevel van de links aanpalende eengezinswoning volgens de verwerende partij onmogelijk gemaakt, of is een kwalitatieve afwerking van die wachtgevel niet meer realistisch.

De verwerende partij treedt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde bij dat de goede ruimtelijke ordening gediend is met een halfopen bebouwing tegen de wachtgevel van de linker aanpalende woning, wat een samenvoeging van de percelen nummers 67N en 67H van de verzoekende partijen met het achterliggend perceel nr. 67R vereist. Die toekomstgerichte visie zou al in een stedenbouwkundig attest van 18 januari 2005 vertolkt zijn.

4.

Met de aanvraag streven de verzoekende partijen de regularisatie na van renovatiewerken aan de woning. In de bestreden beslissing wordt de aanvraag ook als dusdanig omschreven. De aanvraag strekt niet tot de regularisatie van de inplanting van de woning. Het blijkt ook uit geen gegeven van de zaak dat de inplanting van de woning onregelmatig zou zijn. In de bestreden beslissing, en ook in de antwoordnota, heeft de verwerende partij het wel over de “te regulariseren inplantingswijze” dan wel de “te regulariseren inplanting”. In de bestreden beslissing geeft zij de redenen niet te kennen waarom de inplanting als dusdanig onregelmatig zou zijn. Die redenen blijken evenmin uit het dossier.

Voor zover de inplanting van de woning regelmatig is, is dat een bestaand gegeven dat de verwerende partij niet mag negeren bij de beoordeling van de aanvraag. Ook na een weigering van de aanvraag blijft die inplanting wat ze is. De verwerende partij mag de regularisatieaanvraag voor de renovatiewerken niet aangrijpen om een regelmatige inplanting in vraag te stellen. Dat mag zij evenmin op grond van een toekomstgerichte visie op de goede ruimtelijke ordening die uitgaat van een samenvoeging van de percelen van de verzoekende partijen met het achterliggend perceel. Wat er in het stedenbouwkundig attest van 18 januari 2005 staat en of dat attest ter kennis van de verzoekende partijen ter kennis gebracht werd, doet niet ter zake.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

De verwerende partij vraagt dat bij vernietiging de kosten van het geding ten laste van het Vlaams Gewest gelegd worden.

Dat verzoek is in strijd met artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO dat bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. Het valt niet in te zien hoe het Vlaams Gewest in het huidige geding kan worden beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 juni 2013, waarbij aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd wordt voor de afwerking van een gedeeltelijk gerenoveerde woning op de percelen gelegen te 9200 Baasrode, Baasrodestraat 106-108 en met kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummers 0067H en 0067N.
2. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 25 oktober 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,

met bijstand van

Yannick DEGREEF, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF