

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1091
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0155/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. mevrouw Paula DE KEUKELAERE2. de heer Ivan DE PAEPE3. mevrouw Gisèle DE PAEPE <p>vertegenwoordigd door advocaat Frédéric CORYN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Fortlaan 77.</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN</p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN</p>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Geert DE MEYER, met woonplaatskeuze te 9820 Merelbeke, Hof Ter Wallenlaan 122. mevrouw Francine VERMEIRE, in haar hoedanigheid van bewindvoerder en voor rekening van mevrouw Liliane DE CLERCQ <p>vertegenwoordigd door advocaten Eva DE WITTE en Florence LOBELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141.</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 23 mei 2016 ontvankelijk, doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan NV ABS BOUWTEAM (hierna de aanvrager) een vergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een perceel in twee loten bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen in open bebouwing, op een perceel gelegen te 9820 Merelbeke, Kerkstraat 48, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nr. 227H2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 4 februari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 22 februari 2017 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 4 mei 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De eerste tussenkomende partij dient geen, en de tweede tussenkomende partij dient wel een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 maart 2018.

Advocaat Willem CHEYNS, *loco* advocaat Frédéric CORYN, en mevrouw Gisèle DE PAEPE, in persoon aanwezig, voeren het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Laurent PROOT, *loco* advocaat Eva DE WITTE en Florence LOBELLE, voert het woord voor de tweede tussenkomende partij. De eerste tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 11 mei 2015 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een eerdere aanvraag tot verkavelingsvergunning voor het opdelen van het perceel in drie loten bestemd voor de oprichting van open eengezinswoningen, waarna de verkavelingsvergunning ook in beroep werd geweigerd door de verwerende partij op 3 september 2015.

2.

De aanvrager dient op 2 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van een perceel in twee loten bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen in open bebouwing”, op een perceel gelegen te 9820 Merelbeke, Kerkstraat 48, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nr. 227H2.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', goedgekeurd op 16 december 2005, hetwelk evenwel geen specifieke bestemming toekent aan het perceel.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 april 2016 tot en met 13 mei 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De dienst Milieu en natuur van de gemeente Merelbeke adviseert op 27 april 2016 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 mei 2016 een voorwaardelijke verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

"...

Inhoud bezwaren

"De ingediende bezwaarschriften zijn grosso modo op te delen in twee groepen van gestandaardiseerde bezwaarschriften.

1. In de grootste groep (19) bezwaarschriften wordt de strijdigheid van de aanvraag met het geldende juridisch kader opgeworpen, op volgende elementen:

a) De bij de verkavelingsaanvraag gevoegde MER-screeningsnota is onvolledig en onjuist ten aanzien van de aspecten "erfgoed" (nabijheid van de beschermde site "Ter Wallen") en "relatie met andere projecten".

b) De aanvraag is strijdig met de "goede ruimtelijke ordening", zoals gedefinieerd in de artikels 1.1 4. en 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In het, bijzonder wordt aangevoerd dat de aanvraag geen rekening houdt met de ruimtelijke draagkracht en met de esthetische en culturele gevolgen. Als argumentatie wordt, parafraserend op de eerdere weigeringsbeslissing van het college, aangevoerd dat de te verkavelen site gelegen is in een minder dens overgangsgebied tussen de dichtbebouwde eigenlijke dorpskern van de gemeente en de kasteelparken rondom en dat de voorliggende verkavelingsaanvraag een vorm van verdichting/versnippering is die op deze locatie niet op haar plaats is, wordt aangegeven dat de architecturale waarde van de site het lokale en zelfs landelijke overstijgt en duidelijk de invloed draagt van het naoorlogse vitalisme, wordt aan een aantal bezwaarschriften uit deze groep een nota toegevoegd ter verduidelijking van het historisch kader van het begrip "goede ruimtelijke ordening" in Merelbeke, waarin wordt geponeerd dat de omgeving van de voorliggende verkavelingsaanvraag geïnspireerd is op onder andere de wijk "Maalte" en "Park Pleis" in Gent, én wordt het verdwijnen van de bomen op de site negatief beoordeeld omdat deze zouden fungeren als neutralisator van fijn stof.

c) De aanvraag is strijdig met de inhoud van het door het college van burgemeester en schepenen in zitting op datum van 4 december 2006 afgeleverde stedenbouwkundig attest en impliceert bijgevolg een schending van het vertrouwensbeginsel en het consistentiebeginsel, beide omschreven als beginselen van behoorlijk bestuur.

2. De overige (5) bezwaarschriften werpen geen fundamentele bezwaren op tegen de voorliggende verkavelingsaanvraag an sich, maar voeren eerder een aantal vrij specifieke private problematieken aan - en stellen remediërende maatregelen voor – inzake:

- a) De reële overlast van het eventuele behoud van de sparren in de tuinruimte van de te slopen woning (overvloedig naaldverlies, wegname zonlicht, doorschietende wortels die het onderhoud van aanpalende tuinruimtes bemoeilijken en de plantengroei op deze percelen verstoren) op de rechtstreeks aan de bouwplaats palende percelen.
- b) De mogelijke negatieve gevolgen van het eventueel inrichten van terrassen op de eerste verdieping van de op te richten woningen op de privacy in de privévertrekken en de tuinzones van de omliggende percelen.
- c) De zorg voor een optimale inpassing van mogelijke (verharde) parkeervoorzieningen binnen het in de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegde groene karakter van de voortuinstraken.
- d) De mogelijke geluidsoverlast van eventueel in de tuinzones aan te leggen zwembaden.

Evaluatie bezwaren

1. De aangevoerde strijdigheid van de aanvraag met het juridisch kader kan als volgt worden beoordeeld :

a) De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft reeds bij de aflevering van het volledigheds- en ontvankelijkheidsattest geoordeeld dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten. De verwijzingen in de bezwaren naar een geklasseerde kasteelhoeve of het voorkomen van andere statige woningen binnen een voor het overige door kleinschalige volumes gekenmerkte omgeving, beklemtonen nogmaals dat de omgeving van de verkaveling een amalgaam is van typologieën, stijlen en volumes en doen bijgevolg geenszins afbreuk aan de bevindingen uit de MER-screeningsnota. Evenmin zijn van de kleinschalige woningbouwprojecten binnen een straal van 150m rond de verkaveling ruimtelijke (verdichting) of milieu-invloeden (fijn stof,...) te verwachten die dusdanig negatief zijn dat ze de opmaak van een project-MER verantwoorden.

Dit element van de ingediende bezwaren kan bijgevolg als ongegrond van de hand worden gewezen.

b) Het te verkavelen perceel is gelegen binnen het woonlint langs de Kerkstraat, op de hoek met de Hof ter Wallenlaan en aan de rand van de eigenlijke dorpskern van de gemeente. De onmiddellijke omgeving van de te verkavelen site is historisch gegroeid en wordt gekenmerkt door het voorkomen van eengezinswoningen opgebouwd uit één of twee bouwlagen onder hellend dak, beperkt verweven met moderne gebouwen die zijn afgewerkt met plat dak, en staan ingeplant op, of op variërende afstanden achter, de rooilijnen van de voormelde wegen. Voorts bevindt zich in de onmiddellijke omgeving van de site eveneens de als "dorpsgezicht" beschermde site van de kasteelhoeve "Ter Wallen", waarvan het boerenhuis, de bakoven en de toiletten beschermd zijn als "monument". De op de site aanwezige villa — waarvan in functie van de verkaveling de sloop wordt voorgesteld - dateert uit de vroege jaren '60 van vorige eeuw en heeft door een aantal architecturale keuzes (ronde erker, gedeeltelijk opbouw in split-level, rieten dak) weliswaar een duidelijke eigen stijl, maar werd vanuit erfgoedpunt niet beschermd als monument en is evenmin opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (VIOE), zodat de voorliggende aanvraag vanuit dit vakgebied evenmin een advies vereist.

Op basis van voormelde overwegingen kan de (vermoede) referentie van de villa aan het "naoorlogse vitalisme" genuanceerd worden. Evenmin doorstaat het historisch gegroeid amalgaam van bebouwingstypologieën rondom de uitdijende dorpskern de vergelijking met de uitvloeisels van het "tuinwijk"-principe van de wijken "Maalte" en "Park Pleis" die in de

naoorlogse jaren van vorige eeuw werden ontwikkeld binnen het groene kader van het Gentse "Maaltebruggepark".

In tal van bezwaarschriften wordt wel correct aangehaald dat de te verkavelen site gelegen is in een minder dens overgangsgebied tussen de dichtbebouwde eigenlijke dorpskern van de gemeente en de kasteelparken rondom. Dat de omgeving van de te verkavelen site een sterk residentieel karakter heeft wordt evenwel in geen van de bezwaren ontkend. Bovendien heeft de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen in haar, onder de rubriek "historiek" vermelde, weigeringsbesluit reeds aangegeven dat een nieuw project dat zich op een meer kwalitatieve wijze integreert eerder voor vergunning in aanmerking kan komen.

In deze context kan worden vastgesteld dat het verkavelingsontwerp nog slechts de verkaveling in twee loten voorziet — in tegenstelling tot de drie loten uit de eerdere geweigerde aanvraag — en daarbij een nog meer evenwichtige percelering voorziet van twee loten met een oppervlakte van ongeveer 850m², waarbij de niet-bebouwde (tuin)ruimtes duidelijk de bovenhand hebben op de mogelijk bebouwbare ruimtes. Doordat het oprichten van afzonderlijke bijgebouwen in deze niet-bebouwde (tuin)ruimtes expliciet verboden wordt in de stedenbouwkundige voorschriften kunnen deze ruimtes bovendien optimaal als open ruimte worden benut. De bouwdieptes van de woningen staan in verhouding tot deze op de aanpalende percelen en de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen volumetrie en materiaalgebruik zijn eveneens afgestemd op deze in de onmiddellijke omgeving van de site. Bovendien wordt door het beperken van het volume van de op te richten woningen tot slechts één volwaardige bouwlaag (al dan niet onder zadeldak geplaatst) de impact van deze woningen op hun onmiddellijke omgeving geminimaliseerd en hebben ze evenmin een overheersende (en bijgevolg mogelijks negatieve) impact op het straatbeeld.

Op basis van de voorgaande overwegingen kan worden besloten dat de voorliggende verkavelingsaanvraag functioneel inpasbaar is en in harmonie met de in de onmiddellijke omgeving gehanteerde schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, dat ze geen visueel-vormelijke elementen of cultuurhistorische aspecten schaadt en door haar beperkte schaal geen negatieve mobiliteitsimpact heeft; en, dat ze evenmin de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen in het gedrang brengt, zodat redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de voorliggende verkavelingsaanvraag de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.

Dit element van de ingediende bezwaren kan bijgevolg als ongegrond van de hand worden gewezen.

c) In de bezwaren wordt correct gesteld dat het college in zitting op datum van 24 mei 2007 een ongunstig stedenbouwkundig attest heeft afgeleverd voor "volledige nieuwbouw en gedeeltelijke uitbreiding zoals voorgesteld". Het is evenwel evenzeer correct te stellen dat de geldigheidsduur van een stedenbouwkundig attest ten tijde van de aflevering van het stedenbouwkundig attest door de decreetgever uitdrukkelijk beperkt was tot één jaar na de aflevering van het attest, een termijn die in de momenteel van toepassing zijnde regelgeving werd opgetrokken tot twee jaar na de uitreiking van het attest. Vooreerst valt op te merken dat de voormelde termijnen reeds lang verstreken zijn, dat het afgeleverde attest bijgevolg geen enkele rechtskracht meer heeft én dat het bijgevolg realistisch voorkomt dat een ruimtelijke visie van nagenoeg tien jaar geleden, in het bijzonder in de nabijheid van een volop in ontwikkeling zijnde dorpskern, kan worden bijgestuurd. Daarenboven dient tevens vastgesteld te worden dat het college in hetzelfde attest reeds heeft aangegeven dat "op het perceel maximaal twee wooneenheden kunnen worden toegestaan" én dat in die context in zitting op datum van 10 januari 2008 een nieuw en positief stedenbouwkundig attest werd afgeleverd voor deze site, dat voorzag in het behoud

van de villa en de creatie van één bijkomend lot voor de oprichting van een eengezinswoning. Gezien sedert de aflevering van dit attest door geen enkele terzake bevoegde instantie enige actie werd ondernomen om gefingeerde erfgoedwaarde van de villa om te zetten in een effectieve beschermingsmaatregel, komt het weinig aannemelijk voor dat het behoud van de villa op dit moment nog op enigerlei wijze afdwingbaar kan gesteld worden. Bijgevolg kan dit element van de ingediende bezwaren als ongegrond van de hand worden gewezen.

2. Over de aangevoerde vrij specifieke private problematieken en voorgestelde remediërende maatregelen kan als volgt worden geoordeeld:

a) Op basis van de bij de bezwaren gevoegde fotoreportage is vast te stellen dat de op de site aanwezige bomen inderdaad ruime hinder veroorzaken op de onmiddellijk aanpalende percelen door onder meer verlies van naalden, doorschietende wortels op aanpalende percelen, wegname van zonlicht. Terzake dient vastgesteld te worden dat de meeste bomen/sparren op het perceel hun volle wasdom hebben bereikt en door hun omvang inderdaad (vooral) nadelige gevolgen hebben op de aanpalende percelen.

Dit element van de ingediende bezwaren is bijgevolg als gegrond te beschouwen. In de voorliggende aanvraag zelf werd aan deze bezwaren deels tegemoetgekomen door op het verkavelingsplan al een aanduiding te geven van de noodzakelijk te rooien bomen. De meeste bomen op het perceel staan bovendien ingeplant binnen een straal van 15m rondom de vergunde te slopen woning, waardoor het kappen ervan — althans in geval dit voorafgaat aan de sloping van de woning - niet onder de stedenbouwkundige vergunningsplicht valt. Het kappen van de overige bomen werd bovendien gunstig geadviseerd door de gemeentelijke dienst Milieu en Natuur. De kapping vereist — net zoals de volledige afbraak van de villa - een afzonderlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Teneinde de verkavelaar effectief te verplichten om de voormelde vergunning(en) aan te vragen, is het aangewezen om de aflevering van de voormelde vergunningen — net als het nakomen van de financiële verplichtingen uit de adviezen van de nutsmaatschappijen — te koppelen aan de aflevering van het machtigingsattest tot verkoop van de loten in de verkaveling en in die zin als bijkomende voorwaarde op te leggen bij de aflevering van de verkavelingsvergunning.

b) Inzake de mogelijke negatieve invloed van terrassen op de privacy op aanpalende percelen kan gesteld worden dat de ontworpen percelen eerder beperkte - doch voor de centrumomgeving waarin ze zijn gesitueerd, op ruimtelijk aanvaardbare wijze geproportioneerde - achtertuinen hebben en bijgevolg een — eveneens aanvaardbare — relatie met aanpalende percelen creëren. De verkavelingsvoorschriften voorzien evenwel dat de op te richten woningen slechts kunnen bestaan uit één gelijkvloerse bouwlaag onder plat of zadeldak. Bij het bouwen van woningen onder platte bedaking stelt de voormelde problematiek in het geheel niet, terwijl het eventueel bouwen van woningen onder hellende bedaking enkel de mogelijkheid biedt om inpandige terrassen te voorzien binnen het dakvolume die omwille van hun specifieke inpandige situering geen aanzienlijke negatieve impact zullen hebben op de privacy in de tuinzones en privé vertrekken van aanpalende percelen. Dit element van de ingediende bezwaren kan bijgevolg als ongegrond van de hand worden gewezen.

c) De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling bepalen in eerste orde dat de voortuinstraken moeten voorzien worden van groene en lage beplanting. Daarenboven bepalen de voorschriften expliciet dat alleen verhardingen in functie van de toegang tot de gebouwen zijn toegelaten. Voorgaande bepalingen geven duidelijk aan dat de groene aanleg van de voortuinen primeert op het aanleggen van verhardingen. Het is in

eerste instantie de verantwoordelijkheid van de vergunningverlenende overheid om de correcte naleving van deze voorschriften desgevallend af te dwingen.

Bijgevolg kan dit element van de ingediende bezwaren als ongegrond van de hand worden geweten.

d) Het element inzake de geluidsoverlast die zou kunnen veroorzaakt worden door de eventuele aanleg van een buitenzwembad betreft een puur burgerrechtelijke aangelegenheid die buiten de beoordelingsbevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen valt.

Bijgevolg kan dit element van de ingediende bezwaren als ongegrond van de hand worden gewezen.

Verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

Zie de overwegingen opgenomen onder de rubriek "Het openbaar onderzoek".

(...)

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering, blijkt dat de aanvraag, mits het opleggen van bijkomende voorwaarden, in overeenstemming te brengen is met de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen én met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 7 juli 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 september 2016 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. Hij adviseert gunstig onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 20 september 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 september 2016 ongegrond en verleent een voorwaardelijke verkavelingsvergunning in gelijkluidende bewoordingen als deze van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij beslist:

"...

2. Motivering

(...)

De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de aanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving en wat algemeen gangbaar is.

Het te verkavelen perceel is gelegen binnen het woonlint langsheen de Kerkstraat, op de hoek met de Hof ter Wallenlaan en aan de rand van de eigenlijke dorpskern van de gemeente. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door het voorkomen van eengezinswoningen opgebouwd uit één of twee bouwlagen onder hellend dak, ingeplant op variërende afstanden achter de rooilijnen van de voormelde wegen. Langsheen de Hof ter Wallenlaan komen voornamelijk klassiekere eengezinswoningen op ruimere percelen voor, langsheen de Kerkstraat is de bebouwing meer verscheiden en is een mix

waarneembaar van zowel open, halfopen als gesloten bebouwing met heterogene perceelsgrootten en gabarieten.

De geplande werken strekken tot verkavelen van een door sloping van de bestaande villa vrijgekomen terrein in twee loten bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen in open bebouwing. Daar waar vorige verkavelingsaanvraag aldus nog voorzag in een opdeling in drie loten wordt momenteel een opdeling in twee loten voorgesteld. De loten kennen ruime oppervlaktes van 856 m² en 851 m². Het betreft loten voor open bebouwing met 10 m bouwvrije zijstroken, minimaal 3 m onderling tussen de loten.

De voorgestelde ontwikkeling kan beoordeeld worden als kwalitatief en tevens harmoniërend met de bebouwde omgeving. Men voorziet voldoende tuinzone en voldoende bouwvrije stroken om de leefbaarheid van de aanpalende percelen niet in het gedrang te brengen.

In het kader van de heden ten dage noodzakelijke verdichting en een verantwoord grondgebruik is het verkavelen van voorliggend terrein zeker te verdedigen.

Geenszins kan ingezien worden hoe voorliggend project, dat zoals gesteld voorziet in nog steeds ruime percelen van ca 850 m², en dit in een woonkernomgeving en rekening houdend met reeds aanwezige kleinere percelen in de omgeving, zou kunnen leiden tot een te grote verdichting, zoals door appellant wordt aangevoerd.

De voorgestelde inplanting kadert binnen de goede plaatselijke aanleg van de omgeving, voorziet in een rationeel ruimte- en grondgebruik en dit zonder de privacy van de aanpalenden in het gedrang te brengen.

De verkaveling voorziet daarbij immers enkel eengezinswoningen, waardoor de maat van de normale burenhinder niet overschreden zal worden.

De kroonlijsthoogte van de nieuwbouwwoningen wordt beperkt tot 3,5 m, teneinde nog meer de impact op de omliggende woningen te vermijden.

Men laat een dakhelling van 0° tot 45° toe. Gelet op de beperking van de kroonlijst tot 3,5 m kan eerder verwacht worden dat de toekomstige woningen met een hellende bedaking zullen voorzien worden.

De bouwdiepte blijft beperkt tot 10,0 m, wat opnieuw de afstemming binnen de onmiddellijke omgeving van de site bevordert.

Het oprichten van afzonderlijke bijgebouwen wordt overigens in het concept expliciet verboden in de stedenbouwkundige voorschriften, zodat de tuinzones optimaal als open ruimte kunnen worden benut. Het groene karakter van de woonomgeving blijft voldoende behouden.

De verkavelaar heeft met voorliggend plan en bijhorende voorschriften voldoende aanpassingen doorgevoerd om het project in te passen in haar specifieke context.

Tijdens de beroepsprocedure werd een schrijven bezorgd van de rechtstreeks aanpalende burens van de eigendommen Kerkstraat 46 en Hof ter Wallenlaan 2 waarin zij meedelen akkoord te gaan met de aangepaste verkavelingsaanvraag.

De argumentatie van appellant richt zich tevens tegen het teloorgaan van erfgoed, door de sloop van de bestaande villa.

Zoals gesteld door het gemeentebestuur dient opgemerkt dat de woning niet beschermd werd als monument en evenmin werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Dit geeft ontegensprekelijk aan dat het goed geen dusdanig unieke, kenmerkende of waardevolle esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bevat dat het integrale behoud te allen tijde dient verzekerd te blijven. Het cultuurhistorisch belang van dit pand dient hierdoor genuanceerd. Daarbij dient in verband met het mogelijk hergebruik van de bestaande woning algemeen vastgesteld dat de geschiktmaking van een oudere woning vaak complex is, ook omwille van eisen in verband met isolatie en energieverbruik, waardoor het nog moeilijk met redelijke inspanningen naar een hedendaags, kwalitatief woonniveau kan gebracht worden, wat afgaande op de foto's vermoedelijk ook hier het geval is. Tevens dient rekening gehouden met wat in de plaats komt, hier 2 nieuwe open eengezinswoningen waarvan uit het plan en de voorschriften kan verwacht worden dat deze opnieuw over voldoende kwaliteit zullen beschikken. De sloop van de bestaande woning wordt om deze redenen als te verantwoorden beoordeeld.

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de ordening van deze omgeving door de voorgestelde verkaveling niet in het gedrang wordt gebracht.

De aanvraag heeft geen negatieve invloed op het straatbeeld en de draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden.

(...)

Verkavelingsvergunning kan worden verleend mits naleving van de voorwaarden zoals gesteld door het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing van 23 mei 2016.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst en het belang van de tweede tussenkomende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen inzake de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij, alsook inzake haar belang, het volgende:

“ ...

De verzoekende partijen werpen de onontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst op van mevrouw Francine VERMEIRE q.q. wegens:

- laattijdige tussenkomst*
- gebrek aan concreet belang*

2. Met een verzoek tot tussenkomst **dd. 13.04.2017** wenst de verzoekster tot tussenkomst mevr. Francine VERMEIRE **alsnog tussen te komen** in een door de verzoekende partijen met brief **dd. 16.11.2016** geïnitieerd annulatieberoep bij de RvVb.

Het verzoek tot tussenkomst dateert m.a.w. van **ca. vijf maanden na** het annulatieberoep.

De verzoekster tot tussenkomst VERMEIRE beweert wel recent in kennis gesteld te zijn van deze RvVb-procedure, maar toont dat niet aan. Bovendien stelt deze verzoekster zelf dat de onderneming AABS nv de oorspronkelijke vergunningaanvrager en (actuele?) -houdster is **tot begeleiding en tegeldemaking** van het betrokken bouwperceel.

Het is dan ook ongeloofwaardig dat de oorspronkelijke grondeigenares pas "recent" in kennis zou zijn gesteld van deze RvVb-procedure, nu van **een begeleidende bouwfirma** verwacht kan worden dat deze de grondeigenaar van alle procedurestappen — CBS, deputatie, RvVb — onmiddellijk in kennis stelt.

Deze RvVb-proceduregang noopte overigens tot indiening van een antwoordnota door de verwerende partij op **23.02.2017**, zodat het nog **latere verzoek** tot tussenkomst deze RvVb-procesgang niet anders kan dan te hebben vertraagd.

3. De verzoekende partij tot tussenkomst mevr. VERMEIRE **ontbeert** in elk geval een **concreet belang** om tussen te komen.

Niet het qualitate qua-procesoptreden als voorlopige bewindvoerder van de "oorspronkelijke" grondeigenaar staat ter discussie, wel het **actuele eigenaarschap** van de bouwsite.

In de toelichtende nota tijdens de deputatieprocedure bevestigde de vergunningaanvrager nv AABS nog dat een eerdere verkavelingsweigering door het CBS van MERELBEKE met een deputatieberoep werd bestreden "door de bewindvoerder van de **toenmalige eigenaar** van de villa. (zie stuk 9 tussenkomende partij VERMEIRE)

Niet duidelijk is aldus of mevr. Liliane DE CLERCQ als **toenmalige eigenaar** actueel — zowel op datum van indiening van het verzoek tot tussenkomst dd. 13.04.2017 als tijdens de verdere RvVb-procedure — wel nog **eigenaar** is van het bouwperceel. Dat wordt in elk geval door de tussenkomende partij q.q. niet aangetoond.

4. Het verzoek tot tussenkomst van mevr. Francine VERMEIRE qualitate qua is onontvankelijk
...

2.

De tweede tussenkomende partij antwoordt hierop in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“
...

(1) De vermeende laattijdige tussenkomst

(...)

Nog afgezien van het gegeven dat gebeurlijke vergissingen van de begeleidende bouwfirma niet aan de tweede tussenkomende partij kunnen worden afgerekend, staat het vast dat zij niet door de griffier van uw Raad de mogelijkheid werd geboden om een verzoek

tot tussenkomst in te dienen. Overeenkomstig artikel 59/3, laatste lid van het Procedurebesluit kon zij dan ook nog een verzoekschrift tot tussenkomst indienen, mits haar tussenkomst de procedure niet vertraagt.

In casu werd het verzoekschrift tot tussenkomst ingediend op 13 april 2017. Teneinde de procedure zeker niet te vertragen werd de schriftelijke uiteenzetting van de tweede tussenkomende partij onmiddellijk bij dit verzoekschrift tot tussenkomst gevoegd.

*Uw Raad beschikte met andere woorden reeds op 13 april 2017 over de schriftelijke uiteenzetting van de tweede tussenkomende partij, **d.i. slechts 13 dagen na de schriftelijke uiteenzetting van de eerste tussenkomende partij van 30 maart 2017.** In het licht van de totale duurtijd van een procedure bij uw Raad kan bezwaarlijk worden beweerd dat deze termijn de procedure zouden hebben vertraagd. Ook het verschil in datum met de antwoordnota van de verwerende partij van 23 februari 2017 is niet wezenlijk genoeg om de procedure voor uw Raad te hebben vertraagd.*

*Volledigheidshalve vermeldt de tweede tussenkomende partij nog dat haar - ondanks het gegeven dat de Raad dus reeds beschikte over haar schriftelijke uiteenzetting - bij een schrijven van 11 mei 2017 nogmaals een termijn van 30 dagen werd verleend om een schriftelijke uiteenzetting in te dienen. Dit schrijven werd door de tweede tussenkomende partij ontvangen op vrijdag 12 mei 2017, waarna zij de volgende maandag onmiddellijk opnieuw haar schriftelijke uiteenzetting heeft verzonden naar uw Raad. Tweede tussenkomende partij heeft derhalve **met de nodige diligentie gehandeld om voorliggende procedure niet onnodig te vertragen.***

Kortom, het verzoekschrift tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij heeft de voorliggende procedure geenszins vertraagd. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

(2) het vermeende gebrek aan een concreet belang

De tweede tussenkomende partij beschikt op heden over een concreet belang om in voorliggende procedure tussen te komen. Zij is de bewindvoerder van mevrouw Lilian DE CLERCQ die op heden wel degelijk eigenares is van de bouwplaats. Tussen ABS Bouwteam en tweede tussenkomende partij is op heden enkel een mondelinge overeenkomst dat ABS Bouwteam zal instaan voor de begeleiding en ten gelde making van het betrokken perceel.

*In het verleden werd een schriftelijke koopovereenkomst opgesteld, maar gelet op de historiek van dit dossier zijn alle in deze overeenkomst bepaalde termijnen intussen verstreken. Er vond dan ook geen koop-verkoop plaats, zodat de bouwplaats nog steeds in eigendom is van mevrouw Lilian DE CLERCQ.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.1

Artikel 19 Procedurebesluit bepaalt dat de griffie een afschrift van het verzoekschrift aan de belanghebbenden bij de zaak betekent, voor zover ze kunnen worden bepaald. Conform het destijds geldende artikel 61, §1 Procedurebesluit moet het verzoekschrift tot tussenkomst binnen een vervaltermijn van twintig dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening, worden

ingediend. Bij ontstentenis van een betekening kan een latere tussenkomst worden toegestaan op voorwaarde dat daardoor de procedure niet vertraagd wordt.

Aan de tweede tussenkomende partij werd geen afschrift van het verzoekschrift betekend. Het verzoek tot tussenkomst werd, samen met de schriftelijke uiteenzetting, met een aangetekende brief van 13 april 2017 ingediend.

De verzoekende partij insinueert wel, maar bewijst niet dat de tweede tussenkomende partij reeds eerder op de hoogte was van het op 16 november 2016 ingestelde beroep, noch maakt zij aannemelijk dat het procedureverloop bij de Raad vertraagd werd, *quod non*. Zij legt ter zake evenmin stukken neer.

1.2

De Raad stelt vast dat de tweede tussenkomende partij volgens het dossier geen aanvrager is. De tweede tussenkomende partij zet uiteen dat mevrouw Liliane DE CLERCQ (voor wiens rekening mevrouw Francine VERMEIRE optreedt in haar hoedanigheid als bewindvoerder) eigenaar is, waarbij zij meent dat zij op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO een belang heeft, en dat zij ook belang heeft als derde belanghebbende op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Artikel 20 DBRC-decreet luidt:

“ ...

Elke belanghebbende kan tussenkomen in een hangende procedure.

Het decreet, vermeld in artikel 2, 1°, b), bepaalt welke personen belanghebbende zijn. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor tussenkomst.

De Vlaamse Regering bepaalt de vervalltermijnen die niet korter mogen zijn dan twintig dagen.

... ”

Artikel 20, eerste lid DBRC-decreet vindt zodoende aansluiting bij artikel 21 *bis*, §1 RvS-wet dat de tussenkomst tot voor de Raad van State beheerst en onder meer stelt “*Degenen die belang hebben bij de oplossing van de zaak, kunnen erin tussenkomen.*” Artikel 20 DBRC-decreet stelt evenwel in een tweede lid dat de decreten vermeld in artikel 2, 1° b) bepalen welke personen met het oog op de tussenkomst belanghebbenden zijn.

Voor wat betreft vergunningsbeslissingen moet die verwijzing in het voorliggende geval begrepen worden als een verwijzing naar artikel 4.8.11 §1, eerste lid VCRO, zoals andermaal bij verwijzing vervat in artikel 4.8.21 VCRO. De belangvereiste raakt aan het grondrecht op toegang tot de rechter en mag om die reden niet op een overdreven formalistische wijze worden toegepast.

De Raad besluit in het licht van de voorgaande bepalingen dat ook de tussenkomst van mevrouw Francine VERMEIRE (in haar hoedanigheid van bewindvoerder van mevrouw Liliane DE CLERCQ) ontvankelijk, want ook regelmatig is. Deze partij dient namelijk als derde belanghebbende in de zin van de artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO te worden beschouwd, meer bepaald als de persoon die er belang bij heeft dat de bestreden beslissing zou worden bevestigd.

Zij heeft er aldus wel degelijk belang bij om tussen te komen in de procedure om de beslissing van de verwerende partij te ondersteunen. Het door verzoekende partijen ingestelde beroep kan immers potentieel leiden tot de vernietiging van een voor de tweede tussenkomende partij gunstige

beslissing. Zij dient in de voorliggende zaak dan ook beschouwd te worden als de persoon die beschikt over zakelijke rechten ten aanzien van de constructie/bouwgrond die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. De vage opmerking van verzoekende partijen inzake het zogenaamd niet langer actuele eigenaarschap, kan niet in aanmerking worden genomen, nu zij hiervan niet het minste bewijs voorleggen.

2.

De excepties worden verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst, het belang van de eerste tussenkomende partij en de uitbreiding van het annulatieberoep door de eerste tussenkomende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tweede tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting het volgende:

“ ...

Onontvankelijkheid wegens laattijdigheid

Tot haar grote verbazing heeft tweede tussenkomende partij bij het schrijven van 28 november 2017 van uw Raad vernomen dat de heer Geert DE MEYER, wonende te 9820 Merelbeke, Hof ter Wallenlaan 12, eveneens een verzoek tot tussenkomst heeft ingediend bij uw Raad.

De heer Geert DE MEYER had op 7 juli 2016 administratief beroep ingesteld tegen de vergunningsbeslissing van Merelbeke van 23 mei 2016, en dit samen met de huidige verzoekende partijen. Dit wordt ook uitdrukkelijk erkend in zijn schriftelijke uiteenzetting van 30 maart 2017:

*“De tussenkomende partij sluit zich aan bij de verzoekende partijen conform artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO, **nadat samen administratief beroep werd aangetekend bij de Deputatie.**”*
(eigen aanduiding)

Welnu, overeenkomstig artikel 4.8.11, §2, 1° VCRO dient een verzoekschrift tot nietigverklaring bij uw Raad te worden ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat hetzij de dag na betekening wanneer een dergelijke betekening is vereist, hetzij na de startdatum van de aanplakking in alle andere gevallen. Gelet op zijn hoedanigheid als één van de derdenberoepers werd het bestreden besluit van 29 september 2016 overeenkomstig artikel 4.7.23, §3, eerste lid VCRO ook aan hem betekend, zodat zijn beroepstermijn inging de dag na de betekening van het bestreden besluit. Dit principe werd recent nog bevestigd door uw Raad in een arrest van 19 september 2017 (nr. A/1718/0050):

“Het wordt niet betwist dat de verzoekende partijen op 12 mei 2016 bij de verwerende partij beroep hebben ingesteld tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 14 april 2016. Aangezien artikel 4.7.23, §3, eerste lid VCRO bepaalt dat in dat geval een

betekening vereist is ging de beroepstermijn voor de verzoekende partijen overeenkomstig artikel 4.8.11, §2, 1° VCRO in de dag na de betekening van de bestreden beslissing op 6 september 2016 om te verstrijken op 24 oktober 2016. De Raad dient dan ook tot de noodzakelijke vaststelling te komen dat het beroep ingesteld met een aangetekende brief van 27 oktober 2016 laattijdig werd ingesteld”

Net als de verzoekende partijen werd de heer DE MEYER **bij een aangetekend schrijven van 3 oktober 2016 in kennis gesteld van het bestreden besluit** van 29 september 2016. De heer DE MEYER beschikte dus over een termijn van vijfenveertig dagen na de ontvangst van het bestreden besluit op 4 oktober 2016. Deze termijn verstreek op 17 november 2016, dit zonder dat de heer DE MEYER een dergelijk verzoek had ingediend. Aangezien deze beroepstermijn het karakter heeft van een vervaltermijn, heeft de heer DE MEYER door niet tijdig een verzoek in te stellen **afstand gedaan van zijn recht om een verzoek tot vernietiging in te stellen** tegen het vergunningsbesluit van 29 september 2016.

De heer DE MEYER tracht nu het verstrijken van de vervaltermijn voor het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging te omzeilen door in huidige procedure een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen. Een dergelijke werkwijze staat haaks op het principe van de vervaltermijn in artikel 4.8.11, §2, 1° VCRO en kan geenszins worden aanvaard. Het verzoekschrift tot tussenkomst dient te worden afgewezen als laattijdig.

Onontvankelijkheid wegens gebrek aan belang

Nog afgezien van de laattijdigheid van het verzoekschrift tot tussenkomst stelt de tweede tussenkomende partij nog vast dat het verzoek tot tussenkomst van de heer DE MEYER eveneens dient te worden afgewezen als **onontvankelijk wegens een gebrek aan belang**.

De heer DE MEYER stelt zijn verzoekschrift tot tussenkomst in overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO als een natuurlijke persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, doch **laat na om op een afdoende en concrete wijze aan te tonen welke hinder of nadelen hij kan ondervinden**.

De schriftelijke uiteenzetting van de heer DE MEYER bevat een betoog in verband met de (vermeende) onaanvaardbaarheid van het bestreden besluit, maar hij laat volledig na om te concretiseren welke schade of nadelen hij persoonlijk zou kunnen ervaren. Dit is logisch nu de woning van de heer DE MEYER **op een afstand van ruim 300 m** van de bouwplaats is gelegen.

(figuur)

Er valt dan ook niet in te zien welke nadelen of hinder de heer DE MEYER redelijkerwijs zou kunnen ondervinden ten gevolge het bestreden besluit. Dit is des te meer zo nu het bestreden besluit slechts voorziet in de vervanging van de leegstaande en verwaarloosde villa door twee open eengezinswoningen op ruime terreinen van ongeveer 850 m², en dit in de dorpskern van Merelbeke.

ONONTVANKELIJKHEID WEGENS UITBREIDING ANNULATIEBEROEP

In zoverre uw Raad alsnog tot de ontvankelijkheid van het verzoekschrift tot tussenkomst zou besluiten (quod non), dient nog te worden vastgesteld dat de figuur van de tussenkomst **niet toelaat om nieuwe middelen te formuleren, dan wel andere standpunten in te nemen ten aanzien van de bestreden beslissing**. Een tussenkomst kan er enkel op zijn gericht om het ingestelde verzoek tot vernietiging te weerleggen dan wel te ondersteunen. Dit principe werd reeds meermaals bevestigd door uw Raad, waaronder in een arrest van 20 november 2012 (nr. A/2012/0481):

*“De figuur van de tussenkomst is ondergeschikt aan de hoofdvordering en **mag de inzet van de rechtsstrijd niet wijzigen**. Ofwel ondersteunen de tussenkomende partijen de verzoekende partij ofwel ondersteunen zij de verwerende partij en dus de bestreden beslissing. Er kunnen in ieder geval geen andere middelen aangevoerd worden dan deze welke in het inleidend verzoekschrift door de verzoekende partijen worden geformuleerd. In zoverre de tussenkomende partijen belang zouden hebben om het verval van de verkavelingsvergunning te betwisten, hadden zij zelf een procedure tot vernietiging dienen in te stellen bij de Raad. De tussenkomst is slechts ontvankelijk in de mate dat de uiteenzetting een ondersteuning betreft van de bestreden beslissing en **niet voor zover nieuwe middelen of afwijkende standpunten ten aanzien van de bestreden beslissing worden geformuleerd**.”*
(eigen aanduiding)

Zie ook in dezelfde zin een arrest van 24 januari 2012 (nr. A/2012/0022):

“De figuur van de tussenkomst is ondergeschikt aan de hoofdvordering en mag de inzet van de rechtsstrijd niet wijzigen. Er kunnen dus geen andere middelen aangevoerd worden dan deze welke in het inleidend verzoekschrift werden ontwikkeld door de verzoekende partijen. In zoverre de tussenkomende partijen belang hadden bij de vernietiging van de bestreden beslissing, hadden zij zelf een procedure tot vernietiging dienen in te stellen bij de Raad, waarbij ze zelf andere middelen konden inroepen.”

In de mate dat de heer DE MEYER zich in zijn schriftelijke uiteenzetting ook verzet tegen de splitsing van het terrein op zich dient zijn verzoek tot tussenkomst onontvankelijk te worden verklaard. De verzoekende partijen hebben zich zowel in hun verzoekschrift tot vernietiging als wederantwoordnota immers meermaals principieel akkoord verklaard met de opsplitsing van de bouwplaats:

“De verzoekende partijen hebben zich nooit verzet tegen een verkavelingsvergunning met het oog op opsplitsing van het oorspronkelijke, ruime perceel”(wederantwoordnota verzoekende partijen, p.8)

...”

Beoordeling door de Raad

1.1.

Artikel 19 Procedurebesluit bepaalt dat de griffie een afschrift van het verzoekschrift aan de belanghebbenden bij de zaak betekent, voor zover ze kunnen worden bepaald. Luidens artikel 61, §1 Procedurebesluit, zoals het destijds gold, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst binnen een vervaltermijn van twintig dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening, ingediend.

In de voorliggende aangelegenheid werd het verzoekschrift op 13 januari 2017 betekend aan eerste tussenkomende partij. Het met aangetekende brief van 4 februari 2017 ingediende verzoek tot tussenkomst was ontegensprekelijk tijdig, daar het binnen de vervaltermijn van twintig dagen werd ingediend.

1.2.

Artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat de persoon aan wie verweten kan worden dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet bestreden heeft door middel van het daartoe openstaand georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden. Vermeld artikel sluit die personen van de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO opgesomde categorie van belanghebbenden bij het rechterlijk beroep uit, die op verwijtbare wijze het ter beschikking staand georganiseerd administratief beroep niet of niet op correcte wijze uitgeput hebben.

De tweede tussenkomende partij kan niet worden gevolgd in zoverre zij stelt dat de eerste tussenkomende partij de toegang tot de Raad ontzegd moet worden omdat zij nagelaten heeft administratief beroep in te stellen tegen de op 23 mei 2016 in eerste administratieve aanleg afgegeven verkavelingsvergunning.

Artikel 4.8.21 VCRO verwijst, ter bepaling van de belanghebbenden bij een tussenkomst, enkel naar artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO. De in artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO gestelde sanctie van uitsluiting wegens verwijtbare inactiviteit in de vergunningsprocedure betreft dus enkel het instellen van rechterlijk beroep.

Derden die geen administratief beroep ingesteld hebben, worden niet van de mogelijkheid van tussenkomst uitgesloten. Het is met het recht op toegang tot de rechter onbestaanbaar om artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO analoog toe te passen op niet uitdrukkelijk in de wet voorziene gevallen.

De exceptie wordt verworpen.

2.1.

De eerste tussenkomende partij beroept zich ter staving van haar belang bij haar verzoek tot tussenkomst op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO en stelt een natuurlijke persoon te zijn die hinder en nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een verzoek tot tussenkomst te kunnen instellen, moet de eerste tussenkomende partij aantonen als natuurlijke persoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen te kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.21 VCRO *juncto* artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de eerste tussenkomende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de in haar verzoekschrift tot tussenkomst aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing kunnen ondervinden waarbij zij tevens dient aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing enerzijds en de aangevoerde hinder of nadelen anderzijds.

In casu zet de eerste tussenkomende partij de gevreesde hinder en nadelen uiteen op bladzijde twee van haar verzoekschrift tot tussenkomst. Zij beroept zich in essentie op de schending van het bestaande kenmerkende straatbeeld door de sloop van de huidige villa met rustgevende tuinzone, het verlies van de portaalfunctie van te slopen villa, dewelke de toon zet voor de achterliggende residentiële “exclusieve” verkaveling, terwijl het vergunde hierbij geenszins zou aansluiten en het verdwijnen van 31 hoogstammige bomen met daartegenover een schamele compensatie, zodat de kenmerkende groene en leefbare/gezonde omgeving verdwijnt.

De Raad oordeelt dat, waar de eerste tussenkomende partij onder meer verwijst naar het mogelijk verlies van het “allure” van de achterliggende villawijk alwaar eerste verzoekende partij woonachtig is, zij impliciet doch zeker gewag maakt van een effect op de waarde van haar woning, zodat zij op afdoende en concrete wijze aantoont welke hinder en nadelen zij zou kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing en zij aldus belang heeft bij haar verzoek tot tussenkomst.

De exceptie wordt verworpen.

3.

De schriftelijke uiteenzetting van de eerste tussenkomende partij is een quasi kopie van het inleidend verzoekschrift van verzoekende partijen. De Raad stelt evenwel vast dat de eerste tussenkomende partij daarnaast bijkomende middelen aanvoert, minstens de door de verzoekende partijen ingeroepen middelen uitbreidt dan wel deze middelen een andere draagwijdte geeft.

Het betreft meer specifiek de argumentatie over de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van de opsplitsing van het perceel voor twee eengezinswoningen in open bebouwing, alsook de consequenties hiervan naar zorgvuldigheid toe en tot slot het “*voorstel tot oplossing*” van de eerste tussenkomende partij.

De Raad merkt op dat, anders dan de eerste tussenkomende partij lijkt te veronderstellen, de grenzen van het debat worden getrokken door de verzoekende partijen in het inleidend verzoekschrift. Het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij, met inbegrip van de door haar ontwikkelde argumentatie, is derhalve slechts in die mate ontvankelijk dat het de door de verzoekende partijen in het inleidend verzoekschrift aangevoerde middelen rechtstreeks ondersteunt.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten hun belang bij onderhavige vernietigingsprocedure als volgt uiteen:

“ ...

1. De verzoekende partijen hebben conform artikel 4.8.11, § 1, tweede lid VCRO georganiseerd administratief beroep aangetekend bij de deputatie — verwerende partij.

De bestreden beslissing vermeldt op de **eerste pagina** de verzoekende partijen als derden — beroepinstellers (**zie stuk 1**).

2. De verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang.

Overeenkomstig artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO moeten de verzoekende partijen als natuurlijke personen gekwalificeerd worden die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing.

De bestreden beslissing beoordeelde het administratief beroep van de verzoekende partijen reeds als **ontvankelijk**, waardoor het belang van de verzoekende partijen om de vernietiging van de bestreden beslissing te vorderen **op zich reeds** vaststaat.

De bestreden beslissing stelde vast: (**zie stuk 1 — eerste pagina**)

"Gelet op het derdenberoep, ingesteld door advocaat Frédéric Coryn, van Advoganda Advocaten te Gent, optredend als raadsman namens (...)

dat het derdenberoep ontvankelijk is ingesteld" (eigen accentuering)

De ontvankelijkheid van het administratief beroep impliceert noodzakelijkerwijs het belang van verzoekende partijen om als **derde-belanghebbenden** tegen de bestreden beslissing dd. 04.02.2016 houdende stedenbouwkundige vergunningverlening op te komen.

3. Voor zoveel als nodig bewijzen de verzoekende partijen (on)rechtstreekse hinder of nadelen

in de zin van artikel 4.8.11. § 1, eerste lid, 3° VCRO.

3.1.

De verzoekende partijen zijn **mede-eigenaar** van een woning te 9820 MERELBEKE, aan de

Kerkstraat nr. 51. De eerste verzoekende partij **bewoont** ook de woning Kerkstraat nr. 51. Deze woning is gesitueerd recht tegenover het verkavelingsperceel aan de Kerkstraat 48.

Figuur 1: luchtfoto met aanduiding woning nr. 51 t.o.v. verkavelingsperceel nr. 48

(...)

De **onmiddellijke nabijheid** van het verkavelingsperceel recht tegenover de woning van de verzoekende partijen genereert voor de verzoekende partijen **rechtstreekse visuele**

hinder: de aanvraag betreft de sloop van de bestaande villa met ruime, rustgevende tuinzone die moet plaatsmaken voor een tweeledige nieuwbouwwoning met schending van het bestaande kenmerkende straatbeeld.

Het verkavelingsproject beoogt een opsplitsing van het bestaande perceel met villa in twee nieuwe percelen met elk een nieuwbouwwoning. Het project genereert **uit de eigen aard** een **zwaarder bouwprogramma** dan actueel het geval, zodat de verzoekende partijen zeker hinder ondervinden: visuele hinder, geluidshinder, toenemende verkeers- en parkeerdruk alsook waardevermindering van de eigen woning.

Figuur 2: straatzicht Kerkstraat met links het verkavelingsperceel nr. 48 en rechts de woning nr. 51 van de verzoekende partijen (bron: Google streetview).

(...)

De verzoekende partijen hebben deze hinderaspecten omstandig toegelicht in zowel het deputatieberoep als de latere **replieknota na PSA-verslag. (zie stuk 3)**

Ook in het stedenbouwkundig **bezwaar** van de verzoekende partijen n.a.v. het openbaar onderzoek door het CBS van de gemeente MERELBEKE hebben de verzoekende partijen het bestaande **open en residentiële karakter** van de Kerkstraat en de Hof ter Wallenlaan met diverse foto's toegelicht. **(zie stuk 5)**

De verzoekende partijen hebben dit kenmerkende straatbeeld ook in hun deputatieberoep met foto's gestaafd. **(zie stuk 6)**

Figuur 3: straatzicht Kerkstraat met links woning nr. 51 van de verzoekende partijen.

(...)

Bovendien beoogt het verkavelingsproject het verdwijnen van 31 (!) hoogstammen, terwijl de bestreden beslissing — verkaveling in twee loten — ter "compensatie" van het verdwijnen van deze 31 bomen slechts wat schamel groen voorziet. De verzoekende partijen hebben evident belang om de actueel kenmerkende groene Kerkstraat recht tegenover hun woning behouden te zien, in plaats van het verdwijnen van maar liefst 31 bomen.

3.2.

Verzoekende partijen ondervinden **(on)rechtstreekse hinder** door de bestreden beslissing, zodat zij als derde-belanghebbenden moeten worden aangemerkt.

Het is conform vaste rechtspraak van de RvVB **noodzakelijk maar voldoende** dat derden-belanghebbenden als verzoekende partijen tot vernietiging (on)rechtstreekse hinder **kunnen** lijden. Effectieve hinder moet m.a.w. niet worden aangetoond.

4. Conclusie: het belang van de verzoekende partijen staat vast. Onderhavig verzoek tot vernietiging is ontvankelijk.

...”

2.

De tweede tussenkomenende partij voert in haar schriftelijke uiteenzetting aan dat de verzoekende partijen het vereiste belang bij hun vordering tot vernietiging zouden ontberen:

“ ...

11. Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Verzoekende partijen tonen in casu evenwel niet op een afdoende en concrete wijze aan welke hinder of nadelen zij ondervinden. Tweede en derde verzoekende partij zijn immers slechts mede-eigenaar van de woning aan de Kerstraat 51, zonder dat zij daar effectief wonen. In hoofde van hen kan dus alvast geen visuele hinder worden opgeworpen, noch geluidshinder of toenemende verkeers- en parkeerdruk. Tevens de visuele hinder in hoofde van eerste verzoekende partij dient genuanceerd te worden (voor zover deze hinder al zou bestaan). Gelet op de oriëntatie van de woning aan de Kerkstraat 51, is het betrokken terrein niet rechtstreeks in de zichtassen van de woning van verzoekende partijen gesitueerd.

Luchtfoto (google earth)

De vermeende geluidshinder en toenemende verkeers- en parkeerdruk wordt overigens nergens verder geconcretiseerd. Het is tussenkomende partijen dan ook een raadsel welke onaanvaardbare hinder één bijkomende woning in de dorpskern van Merelbeke effectief kan veroorzaken aan verzoekende partijen.

Er valt ook niet in te zien hoe de vervanging van de leegstaande en verwaarloosde villa door twee open eengezinswoningen op ruime terreinen een waardevermindering van de woning van verzoekende partijen zou veroorzaken. Dit is des te meer zo nu deze woning langs de linkerzijde paalt aan reeks aaneengesloten eengezinswoningen. Bovendien voorziet de bestreden verkavelingsvergunning in een verdeling in twee loten van ongeveer 850 m², zodat slechts bezwaarlijk besloten kan worden dat de vergunning het bestaande open en residentiële karakter van de omgeving zou schaden. In dit verband is de brief die de onmiddellijk aanpalende bewoners naar aanleiding van het administratief beroep hebben gericht aan de deputatie bijzonder veelzeggend (stuk 8) :

Merk bovendien op, dat in het bestreden besluit slechts in algemene bewoordingen wordt gesteld dat het derdenberoep ontvankelijk is ingesteld, zonder dat wordt ingegaan op het belang van verzoekende partijen, dit terwijl tussenkomende partij hier reeds vragen bij stelde in haar toelichtende nota (stuk 9).

Verzoekende partijen laten na in hun verzoekschrift op voldoende concrete wijze de (on)rechtstreekse hinder en nadelen aan te tonen die zij ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Het vernietigingsberoep dient te worden afgewezen als onontvankelijk wegens een gebrek aan belang in hoofde van verzoekende partijen.
...

3.

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota het volgende:

“ ...

N.a.v. hun administratief beroep beoordeelde de verwerende partij dit derdenberoep van de huidige verzoekende partijen als ontvankelijk.

Nochtans had de advocaat van de vergunningaanvrager nv AABS in deze deputatieprocedure het belang van de huidige verzoekende partijen betwist: zie stuk 9 tussenkomende partij d.m.v. een toelichtende nota.

Ondanks de betwisting over dit belang werd het administratief beroep van de verzoekende partijen ontvankelijk verklaard, aldus m.i.v. het belangvereiste conform de VCRO. Méér dan een stijlreplik door de tussenkomende partij VERMEIRE dat de verwerende partij slechts in algemene bewoordingen het belang van de verzoekende partijen zou hebben aangenomen, is er niet. Ook de PSA had geen belangprobleem vastgesteld, terwijl de tussenkomende partij daarop klaarblijkelijk niet meer insisterde, bvb. met een replieknota na PSA-verslag waarin het administratief beroep voorgesteld werd om ontvankelijk te worden verklaard.

3.2 De tussenkomende partij VERMEIRE betwist het belang in hoofde van de tweede en derde verzoekende partij als slechts (niet-betwiste) mede-eigenaars die de woning zelf niet bewonen.

Een effectieve bewoning van een "hinderlijdende woning" is evenwel niet vereist.

De RvVb aanvaardde in een arrest dd. 04.11.2014 (rolnummer A/2014/0761) dat een eigenaar van een aanpalende woning aan het bouwperceel die deze woning niet zelf bewoont, tóch over het rechtens vereiste belang beschikt om een annulatieberoep bij de RvVb in te stellen, rechtspraak waarmee de RvVb een overdreven formalisme mbt het belangvereiste in hoofde van een derde-belanghebbende tegengaat.

Het argument dat de tweede en de derde verzoekende partij de woning niet zelf bewonen om tot gebrek aan belang te besluiten, gaat dus niet op.

3.3.

In elk geval beschikt de eerste verzoekende partij als — niet-betwiste — effectieve bewoonster van recht tegenover het bouwperceel gesitueerde woning over een concreet belang, wat de ontvankelijkheid van deze annulatievordering meteen impliceert.

De verzoekende partijen (ondergeschikt: minstens de eerste verzoekende partij) hoeven geen absoluut zekere hinder en/of nadelen aan te tonen (RvVb nr. A/2011/0043, 6 april 2011), een mogelijke en zelfs onrechtstreekse hinder en/of nadeel volstaat.

Voor de beoordeling van dit belang kan de RvVb putten uit de gegevens van het volledige verzoekschrift, niet alleen onder het hoofdstuk "belang" maar ook het deel dat handelt over de middelen. (RvVb nr. S/2012/0015, 23 januari 2012; RvVb nr. PJ2013/0750, 17 december 2013; RvVb nr. N2012/0389, 3 oktober 2012).

Dit is vaste rechtspraak van de RvVb.

3.3.1.

De verzoekende partijen hebben hun belang afdoende geconcretiseerd in het inleidend verzoekschrift, niet alleen onder de hoofding II. "Belang" in het verzoekschrift, maar ook in de beide middelen ten gronde.

Anders dan de tussenkomende partij VERMEIRE suggereert, maken de verzoekende partijen wel degelijk aannemelijk dat het vergunde bouwproject het **onmiddellijke en kenmerkende straatbeeld** met open en residentiële bebouwing in een zeer ruime groenomgeving **schendt** ingevolge de verkaveling — i.e. opsplitsing — van het bouwperceel in meerdere kavels, onder de kap van maar liefst 31 hoogstammen zonder evenwaardige groencompensatie.

Zulke door de verzoekende partijen thans bestreden vergunning beoogt de sloop van een villa met ruime tuinzone en vervangingsnieuwbouw in nieuwe architectuur **zónder aan te sluiten op de bestaande, voor de omgeving kenmerkende villa**. In hun replieknota na PSA-verslag stelden de verzoekende partijen uitdrukkelijk dat zij zich verzetten tegen de teloorgang van het **actueel kenmerkende straatbeeld met zeer ruime woningbouw rond de historische Driesplaats**, het tweede deel van de Potaardeberg en het tweede deel van de Kerkstraat (verder verwijderd van de dorpskern). (zie stuk 3 inleidend verzoekschrift)

De bekommernis voor de **vrijwaring en het behoud** van dit onmiddellijk aansluitend gebied **rondom de woning** van de verzoekende partijen — de woning van de verzoekende partijen is gesitueerd recht tegenover het bouwperceel op amper enkele meter: zie luchtfoto op pagina 3 van het inleidend verzoekschrift en foto's op pagina 4 ervan — levert de verzoekende partijen een belang op doordat hun **woon- en leefomgeving** **kán verzwaaard** worden ingevolge het **denser bebouwd** vlak tegenoverliggend bouwperceel: meer verkeer en parkeerdruk, meer lawaaihinder, waardevermindering woning door teloorgang historische bebouwingswijze...

3.3.2.

Het is opvallend dat de tussenkomende partij VERMEIRE de door de verzoekende partijen in het inleidend verzoekschrift vastgestelde hinder en/of nadelen **niet ontkent, maar nuanceert** wat meteen de door de RvVb aanvaarde potentialiteit van deze hinder en/of nadelen aantoonst.

3.3.3.

In welke zin een brief met akkoord van andere aanpalende bewoners met het bouwproject het RvVb-belang in hoofde van de verzoekende partijen zou weerleggen, is irrelevant. In die zin ressorteert stuk 8 van de tussenkomende partij VERMEIRE geen feitelijke noch juridische relevantie op vlak van het **belangvereiste** in hoofde van de verzoekende partijen. Het is niet omdat andere burelen het bouwproject wél genegen zouden zijn, dat de verzoekende partijen daarmee een concreet belang tot RvVb-annulatie zouden ontberen.

4. De vordering tot nietigverklaring is ook **qua belang ontvankelijk** te verklaren voor alle drie de verzoekende partijen, **minstens** in hoofde van de eerste verzoekende partij.
...

4.

De tweede tussenkomende partij dupliceert in haar laatste schriftelijke uiteenzetting het volgende:

“ ...

Tweede tussenkomende partij volhardt in de exceptie van onontvankelijkheid zoals opgeworpen in haar schriftelijke uiteenzetting. Verzoekende partijen tonen in hun verzoekschrift tot vernietiging niet op een afdoende en concrete wijze aan welke hinder of nadelen zij kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

Vooreerst wenst de tweede tussenkomende partij te benadrukken dat de verzoekende partijen voor de ontvankelijkheid van hun annulatieberoep niet kunnen volstaan met een verwijzing naar de ontvankelijkheidsverklaring van hun derdenberoep in het kader van de administratieve beroepsprocedure. Dit is des te meer zo nu – ondanks de betwisting hieromtrent door tweede tussenkomende partij – noch de PSA, noch de verwerende partij enige motivering formuleerde omtrent het belang van de verzoekende partijen. Het enige dat het bestreden besluit vermeldt is “dat het derdenberoep ontvankelijk is ingesteld”.

Wat betreft het belang van tweede en derde verzoekende partij benadrukt de tweede tussenkomende partij dat zij slechts mede-eigenaar zijn van de woning aan de Kerkstraat 51. Tweede tussenkomende partij betwist niet dat een loutere eigenaar van een woning in bepaalde gevallen over een voldoende belang kan beschikken om een annulatieberoep bij uw Raad aanhangig te maken, maar zij **dient nog steeds haar rechtstreeks belang voldoende aannemelijk en concreet te maken.**

Het is vaststaande rechtspraak van uw Raad dat het louter bestaan van een zakelijk recht op een onroerend goed in de omgeving van de bouwplaats een verzoekende partij niet het rechtens vereiste belang verschaft. De tweede en derde verzoekende partij dienen bijgevolg nog voldoende concreet aan te tonen welke hinder of nadelen zij persoonlijk kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

Welnu, aangezien de tweede en derde verzoekende partij de woning niet effectief bewonen valt niet in te zien hoe zij persoonlijk – voor zover er al sprake is van enige hinder – enige visuele of geluidshinder, noch een toenemende verkeers- en parkeerdruk zouden kunnen ervaren. De aangehaalde hinderaspecten hebben betrekking op een vermeende aantasting van hun woon- of leefklimaat, hetgeen niet dienstig kan worden ingeroepen voor een partij die niet effectief in de omgeving van de bouwplaats woont. Ook dit principe werd intussen reeds meermaals bevestigd door uw Raad, zoals o.a. in een arrest van 20 september 2016 (nr. A/1617/0076):

“De tweede en de derde verzoekende partij, zijn de kinderen van de eerste verzoekende partij, en zijn **niet langer woonachtig** in de ouderlijke woonst zodat zij zich **niet nuttig kunnen beroepen op een aantasting of ingrijpende wijziging van hun leefomgeving**, zoals de eerste verzoekende partij, om hun belang bij de voorliggende vordering aan te tonen. De omstandigheid dat zij hun moeder, de eerste verzoekende partij, regelmatig bezoeken, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk.”(eigen aanduiding)

Het arrest dat de verzoekende partijen aanhalen heeft overigens betrekking op een vergunning waarbij een nieuwe meergezinswoning wordt opgericht tegen een bestaande halfopen woning, eigendom van de verzoekende partij. Dit arrest kan niet naar analogie worden toegepast op voorliggende aanvraag.

Verder herhaalt de tweede tussenkomende partij dat tevens een mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat in hoofde van de eerste verzoekende partij niet voldoende aannemelijk wordt gemaakt. Er valt ook niet in te zien hoe de vervanging van de leegstaande en verwaarloosde villa door twee open eengezinswoningen op ruime terreinen van ongeveer 850 m² visuele hinder, geluidshinder of een toenemende verkeers- en parkeerdruk zou kunnen veroorzaken. De stelling dat de tweede tussenkomende partij de vermeende visuele hinder enkel zou nuanceren en niet ontkennen is overigens niet correct. Evenmin is een mogelijke waardevermindering van de woning van verzoekende partijen

aannemelijk. Dit is des te meer zo nu deze woning langs de linkerzijde paalt aan reeks aaneengesloten eengezinswoningen.

Foto woning verzoekende partijen (google)

Tweede tussenkomende partij volhardt dat de verzoekende partijen nalaten om op voldoende concrete wijze de (on)rechtstreekse hinder en nadelen aan te tonen die zij persoonlijk kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Het vernietigingsberoep dient te worden afgewezen als onontvankelijk wegens een gebrek aan belang.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De verzoekende partijen zullen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partijen redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partijen kan worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partijen in hun inleidend verzoekschrift een omschrijving dienen te geven van hun belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd. De loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, verschaft de verzoekende partijen geen belang bij de procedure. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

2.1

Het wordt niet betwist dat de eerste verzoekende partij woont waar zij stelt te wonen, met name in de Kerkstraat 51 te Merelbeke. Uit de foto's die werden aangebracht door de verzoekende partijen ligt deze woning (schuin) tegenover de bouwplaats. De verzoekende partijen (inclusief eerste verzoekende partij) beroepen zich in eerste instantie op visuele hinder. Zij lichten toe geconfronteerd te zullen worden met het zicht op twee nieuwbouwwoningen die het bestaande kenmerkende straatbeeld (met open en residentieel karakter) zullen verstoren, terwijl zij op heden

uitkeken op een villa met ruime, rustgevende tuinzone, met 31 hoogstammen. Daarnaast beroepen zij zich ook op geluidshinder, toenemende verkeers- en parkeerdruk. Tot slot voeren zij de waardevermindering van hun woning aan.

De tweede tussenkomende partij beweert wel dat er geen visuele hinder zou kunnen zijn gelet op de zichtassen van de woning van de eerste verzoekende partij, doch toont dit geenszins aan met stukken. Ook de bewering dat de huidige villa verwaarloosd zou zijn, vindt geen steun in stukken.

Gelet op de ligging rechtover het bouwperceel, kan er redelijkerwijze van worden uitgegaan dat de eerste verzoekende partij visuele hinder zal kunnen ondervinden door het verlies van het zicht op onder meer de ruime tuinzone.

2.2

Aan de hand van (de adresgegevens in) het verzoekschrift, stelt de Raad vast dat de tweede en derde verzoekende partij, hoewel zij niet woonachtig zijn in de woning in de Kerkstraat 51 te Merelbeke, zij (mede-) eigenaar zijn van deze rechtover gelegen woning, dewelke door de eerste verzoekende partij wordt bewoond.

In zoverre de tweede en derde verzoekende partij elders wonen, kunnen zij hun belang niet steunen op visuele hinder, geluidshinder en toenemende verkeers- en parkeerdruk, zoals omschreven in het inleidende verzoekschrift. Zij betwisten immers niet dat zij niet het genot hebben van hun (mede-)eigendom. Het volstaat evenwel dat een verzoekende partij op onrechtstreekse wijze hinder of nadelen kan ondergaan. Als mede-eigenaar van hun woning kunnen zij hun belang ook koppelen aan de ingeroepen waardevermindering van hun woning, ten gevolge van de eventuele hinder, zoals hierboven werd uiteengezet, die zijzelf in de toekomst of andere toekomstige bewoners kunnen ondervinden door de realisatie van de verkavelingsvergunning.

De tweede en derde verzoekende partij maken dan ook afdoende aannemelijk dat hun woning als gevolg van de bestreden beslissing in waarde kan verminderen, wat minstens als een risico op onrechtstreekse hinder of nadelen in aanmerking genomen moet worden.

3.

De excepties worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel beroepen de verzoekende partijen zich op een schending van artikel 1.1.4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 4.3.1. § 1, eerste lid, 1° b) VCRO, van artikel 4.3.1. § 2 VCRO, van het begrip goede ruimtelijke ordening, artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de (materiële) motiveringsplicht en het motiveringsbeginsel, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel en het continuïteitsbeginsel:

“ ...

eerste onderdeel:

schending van de goede ruimtelijke ordening (artikel 1.1.4. juncto artikel 4.3.1. § 1, eerste lid, 1° b) VCRO)

1.1.1

Artikel 4.3.1 § 1, 1° VCRO verplicht de vergunningverlenende overheid om een aanvraag te weigeren indien — zelfs indien de aanvraag verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften — de goede ruimtelijke ordening in het gedrang gebracht wordt, wat o.m. het geval is indien blijkt dat een project de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving overschrijdt.

Een gelijkaardige zorg wordt afgeleid uit de doelstellingenbepaling van artikel 1.1.4 VCRO op grond waarvan ook de vergunningverlenende overheid, met het oog op het verzekeren van ruimtelijke kwaliteit, bij het beoordelen van een aanvraag ertoe gehouden is de aanvraag af te wegen in het licht van de gevolgen ervan voor het leefmilieu, de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, en rekening houdende met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving van het bouwproject (Gw. Hof 14 mei 2003, nr 2003/57, www.arbitrage.be).

1.1.2.

In casu zijn de verzoekende partijen van oordeel dat de bestreden beslissing **ten onrechte** de goede ruimtelijke ordening als overeenstemmend heeft beoordeeld.

De beoordeling van de onmiddellijke omgeving is daarbij weliswaar relevant, maar zeker niet doorslaggevend. Meer in het bijzonder dient in de eerste plaats **de bestaande bebouwing op het betrokken bouwperceel zélf** beoordeeld worden.

Zo **vernietigde** de RvVb in haar arrest dd 04.02.2016 (RvVb/A/1516/0568) een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning als volgt:

(...)

Gelet op de aard en de omvang van de aanvraag, inzonderheid het aanbouwen tegen een bestaande gekoppelde woning, diende verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de aanwezigheid van een gekoppelde woning op het aanpalend perceel. De voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO betreffen de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. **Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in de ruimere omgeving was in die optiek van minder doorslaggevende aard, en kan er alleszins niet toe leiden dat de verenigbaarheid ten aanzien van de aansluitende bebouwing op het naastliggend perceel buiten beschouwing wordt gelaten.**

(...)

6.

Uit het dossier blijkt dat de eerste verzoekende partij de bouwaanvraag in eerste aanleg, in navolging van een gegrond bevonden bezwaar van de aanpalende buur, gemotiveerd weigerde. Zij oordeelde dat **het stedenbouwkundig onverantwoord is dat de aanvraag in het licht van de koppeling geen rekening houdt met het**

gabarit en bouwlijn van de bestaande aanpalende woning. In die omstandigheden diende verwerende partij, gezien zij in de bestreden beslissing afwijkt van dit - pertinent - standpunt, de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger te beoordelen, hetgeen moet blijken uit de motivering om het aangevraagde te vergunnen, die des te meer concreet en precies moet zijn.

(...)

7.2.

(...)

De Raad oordeelt dan ook dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij **voldoende rekening heeft gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, meer bepaald met het gabarit en de bouwlijn van de bestaande aanpalende gekoppelde woning.**

(...) (eigen accentuering)

Dit vernietigingsarrest is analoog van toepassing op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van onderhavige verkavelingsaanvraag.

Niet het verkavelingsprincipe is op zich betwist (twee loten), wél de wijze waarop met de onmiddellijke omgeving moet worden rekening gehouden.

Op het verkavelingsperceel staat actueel een open villa met grote tuinzone ingeplant.

Deze bestaande villa is het primaire beoordelingscriterium voor de goede ruimtelijke ordening, niet de omgevende aanleg met zogenaamd diverse bouwtypologie.

1.1.3.

Dit **primaire** beoordelingscriterium - bestaande toestand op of aanpalend/gekoppeld aan het bouwperceel - werd in casu en a fortiori geëxpliciteerd in het specifieke ruimtelijke beleid van de vergunningverlenende overheid **voor het bewuste verkavelingsperceel zelf.**

De vergunningverlenende overheid heeft in 2015 - amper anderhalf jaar geleden - nog van een verkavelingsvergunning (twee loten) **uitdrukkelijk afhankelijk** gemaakt dat het perceel in twee loten kan/mag worden verkaveld, MAAR dat nieuwbouw "**architecturaal volledig (moet) aansluiten bij de bestaande woning**". (zie stuk 4)

De verzoekende partijen hebben zowel in het deputatieberoep als in de latere replieknota na PSA-verslag geargumenteed dat de vergunningverlenende overheid niet kan terugkomen op een anno 2015 **herbevestigd ruimtelijk beleid** dat erop gericht is om de bestaande villa **te behouden**, waarop met nieuwbouw kan worden aangesloten.

Essentieel (weigerings)motief in de CBS-beslissing dd 11.05.2015 was (zie stuk 4):

"Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het andersluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en stelt aanvullend vast dat de toenmalige eigenaar van de betrokken site op 4 december 2006 een stedenbouwkundige attest nummer twee heeft aangevraagd voor het uitbreiden van de bestaande woning tot meergezinswoning met gedeeltelijk behoud van de huidige villa, of de volledige nieuwbouw van een meergezinswoning na sloping van de bestaande villa. Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting op

datum van 24 mei 2007 over deze aanvraag een ongunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd, luidend als volgt:

"Ongunstig voor volledige nieuwbouw en gedeeltelijke uitbreiding zoals voorgesteld. Een nieuw voorstel waarbij minstens rekening wordt gehouden met volgende criteria kan opnieuw voor advies worden voorgelegd:

- op het perceel kunnen **maximaal 2 wooneenheden** worden toegestaan ,
- het nieuwe ontwerp moet architecturaal volledig aansluiten bij de bestaande woning;
- het bestaande gabarit moet worden gevolgd;
- achtergevel en rechtergevel op 10m van de respectievelijke perceelsgrenzen,
- **voorgevelbouwlijn in het verlengde van de bestaande voorgevel** ,
- op het eigen terrein voorzien in anderhalve parkeerplaats per wooneenheid in het gebouw "

Gelet op de ligging van de te verkavelen site in een minder dens bebouwd overgangsgebied tussen de dichtbebouwde eigenlijke dorpskern van de gemeente en de kasteelparken rondom het "Kasteel Ter Walle" en het "Kasteel Stas de Richelle", is het college van oordeel dat de bepalingen van voormeld attest tot op heden onverkort van toepassing zijn.

Bijgevolg WEIGERT het college van burgemeester en schepenen de voorliggende aanvraag " (eigen accentuering)

In het vergunningaanvraagdossier noch in de bestreden beslissing is ook maar één spoor te bekennen van deze **van verkavelingsvergunning afhankelijk gestelde voorwaarde** om elke nieuwbouw architecturaal volledig (1) te doen aansluiten op de bestaande villa.

Of de bestaande villa inmiddels verouderd is dan wel niet als beschermd monument noch als op de I.B.E opgenomen erfgoedwaardevolle constructie werd gecatalogeerd, heeft geen enkele relevantie.

Het ruimtelijk beleid mbt het verkavelingsperceel is erop gericht om de bestaande villa te behouden, waarop architecturaal en qua gabarit **MOET** worden aangesloten, noch min noch meer.

De vergunningverlenende overheid (CBS) heeft dat in mei 2015 bevestigd (zie stuk 4) Alle (overigens door de verzoekende partijen betwiste) pogingen om de bestaande villa te kunnen slopen i.f.v een tweeledige nieuwbouw ten spijt — zie o.m. het zogenaamd gebrek aan actuele erfgoedwaarde en de zogenaamde onevenredige last tot renovatie i.p.v sloop -, kan de bestreden beslissing **onmogelijk een verkavelingsvergunning verlenen, waarbij de bestaande villa wordt gesloopt.**

Deze met het in 2015 nog recent herbevestigd ruimtelijk beleid strijdige vergunning schendt de principes van een goede ruimtelijke ordening — met de bestaande te behouden villa als primair beoordelingsaspect — manifest/kennelijk.

1.1.4.

Conclusie: het EERSTE onderdeel van het EERSTE middel is gegrond.

1.2. tweede onderdeel

schending van de (materiële) motiveringsplicht en het motiveringsbeginsel (artikel 2 en 3 van de Uitdrukkelijke Motiveringswet en het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur: materieel motiveringsbeginsel)

1.2.1.

De vergunningverlenende overheid is er bij de evaluatie van de impact van de vergunning op de goede plaatselijke aanleg toe gehouden om in de vergunningsbeslissing zelf de met de goede plaatselijke aanleg of de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen te vermelden waarop haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite correct zijn, dat zij die juist heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen (zie o.a. R.v.St. Haezaerts, nr. 103.391, 8 februari 2002).

1.2.2.

De bestreden beslissing is in meerdere opzichten gebrekkig gemotiveerd.

1.2.2.a)

schending formele motiveringsplicht

*Vooreerst moet onmiddellijk vastgesteld worden dat de bestreden beslissing **een identieke copy-paste** betreft van het (eensluidend) PSA-verslag. Vergelijking van dit verslag met de bestreden beslissing toont dit aan (zie administratief dossier).*

*Nochtans argumenteerden o m verzoekende partijen in repliek op dit verslag dat **(stuk 3)***

- het continuïteitsbeginsel geschonden is*
- de goede ruimtelijke ordening geschonden is*

*O.a. de verzoekende partijen stelden hierover expressis verbis. **(zie stuk 3):***

"Door de PSA wordt, omtrent de argumentatie hieromtrent uiteengezet in het beroepsschrift, geen repliek geformuleerd. Dit kan alleen maar te betekenen hebben dat deze argumentatie steek houdt.

*Concreet dient verwezen te worden naar de vorige verkavelingsaanvraag (strekken tot het verkavelen in drie loten) waarbij door het College van Burgermeester en schepenen van de Gemeente Merelbeke bij besluit van 11.05.2015 werd overwogen:
(...)*

*Daarnaast argumenteerden o.m. de verzoekende partijen dat de goede plaatselijke aanleg géén tweeledige nieuwbouw verdraagt, maar énkél **een uitbreiding op/aansluitend** op de te behouden villa mét inachtneming van een architecturale samenhang met deze villa.*

*Het pleidooi tot behoud van de bestaande villa haalden de verzoekende partijen rechtstreeks uit het negatief stedenbouwkundig attest van 2007, zoals **herbevestigd** in de CBS-beslissing dd. 11.05.2015 (zie stuk 4).*

Dit herbevestigd ruimtelijk beleid mbt het verkavelingsperceel laat een opsplitsing van het bestaande perceel weliswaar toe (princiële verkaveling), MAAR de

beslissing dd. 11.05.2015 van amper anderhalf jaar geleden stelde uitdrukkelijk als voorwaarde dat élk nieuw (verkaveling)ontwerp zich VOLLEDIG MOET richten op de bestaande villa, niet alleen qua gabarit, maar ook en vooral qua architectuur.

Over dit **anno 2015 (1) herbevestigd ruimtelijk beleid door de gemeente** wordt de repliek van de verzoekende partijen in de bestreden beslissing NIET ontmoet. Minstens had de bestreden beslissing de replieknota na PSA-verslag van de verzoekende partij in concreto moeten beantwoorden, quod non.

De bestreden beslissing is aangetast door schending van de formele motiveringsplicht, zoals in artikel 2 van de Uitdrukkelijke Motiveringswet vervat.

1.2.2.b)
schending materiële motiveringsplicht

De bestreden beslissing is materieel-inhoudelijk gebrekkig gemotiveerd.

De verzoekende partijen hebben zowel in het deputatieberoep als in de latere replieknota na PSA-verslag geargumenteed dat de vergunningverlenende overheid niet kan terugkomen op een **anno 2015 herbevestigd ruimtelijk beleid** dat erop gericht is om de bestaande villa te behouden, waarop met nieuwbouw kan worden aangesloten.

Essentieel (weigerings)motief in de CBS-beslissing dd 11.05.2015 was (**zie stuk 4**):
(...)

Niet het principe van verkaveling staat ter discussie (twee loten), wél de wijze waarop met de bestaande villa wordt omgegaan.

In die zin is de bestreden beslissing ondeugdelijk (gebrekkig) gemotiveerd.

1.2.3.
Conclusie: het TWEEDE onderdeel van het EERSTE middel is gegrond.
..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

De verzoekers stellen in een eerste onderdeel van het eerste middel dat de deputatie ten onrechte tot de vaststelling kwam dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De toetsing aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving zou volgens de verzoekers moeten inhouden dat de aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de bestaande bebouwing op het betreffende perceel, zijnde de te slopen villa.

Er kan niet ernstig worden ontkend dat de deputatie de aanvraag heeft getoetst aan de onmiddellijke en ruimere omgeving, wat tot het volgende oordeel heeft geleid:

(...)

De deputatie stelt op correcte wijze de bebouwing in de omgeving vast, bestaande uit eengezinswoningen opgebouwd uit één of twee bouwlagen onder hellend dak, ingeplant op variërende afstanden achter de rooilijnen en uit voornamelijk klassiekere

eengezinswoningen op ruimere percelen langsheen de Hof ter Wallenlaan. Langsheen de Kerkstraat is de bebouwing meer verscheiden en is een mix waarneembaar van zowel open, halfopen als gesloten bebouwing met heterogene perceelsgrootten en gabarieten.

Vervolgens oordeelt de deputatie geheel terecht dat de voorgestelde ontwikkeling met ruime loten voor open bebouwing, met ruime tuinzones en met 10 m bouwvrije zijstroken, waarvan minimaal 3 m onderling tussen de loten, een kwalitatief ontwikkelingsvoorstel is dat tevens harmonieert met de bebouwde omgeving. Ook het feit dat de verkaveling enkel eengezinswoningen toelaat, met een maximale kroonlijsthoogte van 3,5m en met een expliciet verbod op afzonderlijke bijgebouwen, dragen bij tot dit oordeel.

Dit oordeel is zorgvuldig tot stand gekomen en gemotiveerd en is niet kennelijk onredelijk, minstens tonen de verzoekers dit niet aan. De aanvraag is in overeenstemming met de draagkracht van de omgeving.

Klaarblijkelijk missen de verzoekers in deze toets aan de goede ruimtelijke ordening een beoordeling van de voorliggende aanvraag ten aanzien van de huidige, bestaande bebouwing op het perceel (i.e. de te slopen villa).

Dit is onterecht.

De beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van een aanvraag voor een perceel houdt logischerwijze niet in dat er aan de bestaande bebouwing moet worden getoetst, met als impliciete bedoeling dat de nieuwe aanvraag hiermee (volledig) moet overeenstemmen. Het is immers geen vaststaand feit dat de bestaande bebouwing op een terrein sowieso beter zou harmoniëren met de omgeving dan de bebouwing die een nieuwe aanvraag beoogt. Daarnaast zou elke aanvraag dan ook als 'onverenigbaar met de plaatselijke ruimtelijke ordening' moeten worden bestempeld zolang er geen volledige overeenstemming is tussen de nieuwe aanvraag en de bestaande bebouwing ter plaatse.

Dit is uiteraard geen correcte interpretatie van artikel 4.3.1. §2, 2° VCRO, waarin wordt gesteld dat de vergunningverlenende overheid bij haar beoordeling van de aanvraag rekening moet houden "met de in de omgeving bestaande toestand".

Door te stellen dat de deputatie bij haar beoordeling rekening diende te houden met de bestaande bebouwing op het betrokken perceel zelf, voegen de verzoekers aan de voormelde bepaling uit het decreet een voorwaarde toe die er niet in te lezen is.

Ook de rechtspraak waarnaar de verzoekers verwijzen, ondersteunt geenszins hun foutieve stelling. In het geciteerde arrest RvVb/A/1516/0568 bevestigt uw Raad enkel dat er rekening moet worden gehouden met 'de in de omgeving bestaande toestand', wat in casu een 'aanpalende woning' op een naastgelegen perceel is. Dit arrest stelt op geen enkel punt dat er rekening moet worden gehouden met bebouwing die op een te verkavelen/te bebouwen perceel aanwezig is en die de aanvrager wenst te slopen.

Dat de bestaande villa als beoordelingscriterium voor de huidige verkavelingsaanvraag zou moeten dienen, leiden de verzoekers klaarblijkelijk af uit het vermeende feit dat er voor het betreffende perceel een 'specifiek ruimtelijk beleid' zou gelden. De verzoekers menen

bovendien dat de deputatie niet van dit beleid kan afwijken zonder de rechtszekerheid van de verzoekers te schenden.

De verzoekers zien dit 'perceelspecifiek ruimtelijk beleid' in de in 2015 genomen weigeringsbeslissingen van het CBS en de deputatie voor een eerdere verkavelingsaanvraag voor drie loten. Ook menen zij dat dit 'beleid' geëxpliciteerd is in een —vervallen— negatief stedenbouwkundig attest van 24 mei 2007.

Dit vermeende 'beleid' zou er enerzijds in bestaan dat de sloop van de bestaande villa uitgesloten is. Anderzijds zou een nieuwbouw op de kavels 'architecturaal volledig moeten aansluiten bij de bestaande woning'.

Deze redenering loopt spaak op verschillende punten.

Ten eerste gaan de verzoekers er onterecht vanuit dat er voor het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft een 'ruimtelijk beleid' zou bestaan omdat een eerdere aanvraag met een ander voorwerp al geweigerd werd.

Een eerdere weigeringsbeslissing met betrekking tot het perceel betekent uiteraard niet dat er voor het perceel geen enkele verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning meer kan worden verleend. Dit geldt des te meer indien de nieuwe aanvraag een ander voorwerp heeft en tegemoet komt aan de weigeringsmotieven in de eerder genomen beslissing(en), zoals in casu.

De eerdere aanvraag betrof de verkaveling van het terrein in drie loten (i.p.v. twee) bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen in open bebouwing, voorafgegaan door de sloop van de bestaande villa. Het betrof drie loten voor open bebouwing met slechts 3m bouwvrije stroken tot de zijdelingse perceelgrenzen (i.p.v. 10m) en met een kroonlijsthoogte van 6,50m (i.p.v. 3,5m). De deputatie weigerde de verkavelingsvergunning daarop op volgende gronden:

"De voorgestelde verkaveling blijkt zich niet op kwalitatieve wijze te integreren in deze omgeving. Het ontwerp maakt al te zeer abstractie van het bestaande karakter van deze omgeving en plakt als het ware een standaard verkavelingsontwerp op deze plek, die een bijzondere aandacht nodig heeft.

De voorgestelde ontwikkeling staat onvoldoende in verhouding tot deze op de aanpalende percelen. Bijgevolg draagt de voorliggende aanvraag niet bij tot een kwalitatievere plaatselijke aanleg."

Vervolgens stelt de deputatie in deze eerdere weigeringsbeslissing nog dat "een nieuw project dat zich op een meer kwalitatieve wijze integreert eerder voor vergunning in aanmerking kan komen", zodat zij geenszins de sloop van de bestaande villa uitsluit, in tegenstelling tot wat de verzoekers menen.

Ten tweede werpen de verzoekers aan de deputatie de eerdere vergunningsbeslissingen van een andere vergunningverlenende overheid tegen, m.n. deze van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg.

De devolutieve werking van het administratief beroep houdt echter in dat de deputatie een geheel eigen oordeel van de vergunningsaanvraag mag en moet uitvoeren en dat zij niet

gebonden is door eerdere beslissingen van de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg.

Dit geldt zowel voor de weigeringsbeslissing van het college van 11 mei 2015 als voor het (intussen reeds vervallen) negatief stedenbouwkundig attest van 24 mei 2007.

Bovendien vergeten de verzoekers volledigheidshalve dat het college intussen op 23 mei 2016 een positieve vergunningsbeslissing voor het perceel heeft genomen, en dat dus ook deze beslissing deel uitmaakt van het zogenaamde 'ruimtelijk beleid' voor het te verkavelen perceel.

Ten derde — en enkel voor zover uw Raad zou menen dat er wel degelijk een 'ruimtelijk beleid' kan worden gezien in de eerdere weigeringsbeslissingen met betrekking tot het perceel, waarmee de deputatie rekening had moeten houden, quod non — blijkt dat de eerdere weigeringsbeslissingen en het negatief attest geenszins de draagwijdte of betekenis hebben die de verzoekers eraan wensen te geven.

Er geldt voor het perceel geen algemeen sloopverbod, noch een algemeen verbod tot volledige nieuwbouw van eengezinswoningen.

Het negatief stedenbouwkundig attest, dat de bouw van meergezinswoningen (en dus geen verkaveling voor eengezinswoningen) tot voorwerp had, stelt enkel:
(...)

Het enige dat hieruit kan worden afgeleid is dat er een ongunstig attest is afgeleverd voor de volledige nieuwbouw van een meergezinswoning, maar dus niet voor één tot twee eengezinswoningen. Meer zelfs, deze motivering suggereert dat een positief stedenbouwkundig attest kan worden bekomen mits aan de vermelde voorwaarden wordt voldaan.

Aan deze voorwaarden wordt in casu voldaan door de huidige voorliggende aanvraag, nu de verkaveling maximaal 2 wooneenheden bevat, het bestaande gabariet wordt gevolgd (kroonlijsthoogte 3,5m), een afstand van 10m van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt bewaard én de verkavelingsvoorschriften garanderen dat de nieuwe woningen 'architecturaal volledig zullen aansluiten bij de bestaande woning'.

De verkavelingsvoorschriften 2.C.1. Bouwvolume en 2.D 1. Verschijningsvorm schrijven immers voor:

“ ...

2.1.C. Bouwvolume

Stedenbouwkundig voorschrift

GABARIT

Bouwhoogte hoofdgebouw (kroonlijsthoogte) max. 3,5m — maximum 1 bouwlaag bovengronds.

VLOERPEIL

Max 0,35m boven straatniveau of boven bestaande maaiveld

2.D.1. Verschijningsvorm

Toelichting

Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.

Stedenbouwkundig voorschrift

GEVELMATERIALEN

Architectonisch en bouwfysisch verantwoorde materialen zoals: gevelbaksteenmetselwerk, sierpleisters, sierbeton, enz (zonder felle kleuren) alsook combinaties van bovenstaande materialen.

DAKVORM

Dakhelling tussen 0° en 45°. Zonnepanelen en zonneboilers toegelaten.

Ook al heeft dit vervallen stedenbouwkundig attest geen enkele waarde meer voor de beoordeling van de voorliggende aanvraag, dan nog moet worden vastgesteld dat de aanvraag hoe dan ook voldoet aan de in dit attest voorgeschreven voorwaarden.

Daarnaast bevatten ook de eerdere van het CBS en de deputatie geen dergelijk algemeen verbod tot sloop en nieuwbouw. In de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 mei 2015 wordt immers louter naar het stedenbouwkundig attest verwezen. In de weigeringsbeslissing van de deputatie van 3 september 2015 van de deputatie wordt enkel gesteld dat "de voorgestelde verkaveling zich niet op kwalitatieve wijze blijkt te integreren in de omgeving, dat de voorgestelde ontwikkeling onvoldoende in verhouding staat tot deze op de aanpalende percelen, dat een nieuw project dat zich op een meer kwalitatieve wijze integreert eerder voor vergunning in aanmerking kan komen". Ook hieruit blijkt met andere woorden geen algemeen verbod tot sloop en nieuwbouw, dat als 'specifiek ruimtelijke beleid' voor het perceel zou moeten gelden.

Het eerste middelonderdeel is dan ook ongegrond.

In een tweede middelonderdeel stellen de verzoekers vervolgens nog dat de bestreden beslissing zowel de formele als de materiële motiveringsplicht zou schenden.

De verzoekers kunnen echter niet met goed gevolg een middel inroepen dat tegelijk de schending van zowel de formele als de materiële motiveringsplicht opwerpt. Ofwel bevat de bestreden beslissing immers géén motieven (en is de formele motiveringsplicht geschonden) — quod non —, ofwel bevat de beslissing wél motieven maar zijn deze inhoudelijk niet juist of niet pertinent (materiele motiveringsplicht) — quod certe non — In zoverre dat het middelonderdeel dan ook de schending van zowel de materiële als de formele motiveringsplicht bevat, is het middelonderdeel onontvankelijk.

In ieder geval blijkt dat de bestreden beslissing gebaseerd is op in feite en in rechte juiste en pertinente ruimtelijke motieven (zie supra).

In tegenstelling tot wat de verzoekers menen, mag de deputatie haar motivering wel degelijk baseren op het verslag van haar PSA indien zij het standpunt van haar ambtenaar

kan volgen. Uit de beslissing blijkt dat de deputatie dit verslag van de PSA tot het hare maakt. Hieruit kan niet worden afgeleid dat de deputatie geen eigen beoordeling zou hebben gemaakt van de aanvraag.

Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing dat de deputatie wel degelijk rekening heeft gehouden met de door verzoekers in hun beroepsschrift opgeworpen bezwaren en opmerkingen, waaronder deze omtrent het continuïteitsbeginsel (met betrekking tot het 'ruimtelijk beleid voor het perceel') en omtrent de goede ruimtelijke ordening. Ook met de repliek van de verzoekers, die nogmaals dezelfde argumenten herhaalde, werd rekening gehouden.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt vooreerst op welke ruimtelijke motieven de deputatie zich heeft gebaseerd bij haar oordeel dat het aangevraagde verenigbaar is met de plaatselijke, goede ruimtelijk ordening (zie supra). Van deze motivering tonen de verzoekers alvast niet aan dat ze kennelijk onredelijk zou zijn.

Met betrekking tot het continuïteitsbeginsel — dat verband houdt met het vermeende 'ruimtelijk beleid voor het perceel' — duidt de deputatie vooreerst haar eerder ingenomen standpunt:

1.4. Historiek

Op 11 mei 2015 weigerde het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning voor **het opdelen van het perceel in drie loten** bestemd voor de oprichting van open eengezinswoningen.

Op 3 september 2015 werd het ingestelde derdenberoep door de deputatie niet ingewilligd en verkavelingsvergunning werd opnieuw geweigerd.

In het weigeringsbesluit wordt aangegeven dat de voorgestelde verkaveling zich **niet op kwalitatieve wijze blijkt te integreren in de omgeving**, dat de voorgestelde ontwikkeling **onvoldoende in verhouding staat tot deze op de aanpalende percelen**, dat een nieuw project dat zich op een meer kwalitatieve wijze integreert eerder voor vergunning in aanmerking kan komen.

(stuk 15, p 3, eigen accentuering)

Hieruit blijkt duidelijk dat een eerdere verkaveling werd geweigerd wegens een opdeling in drie loten en wegens een onvoldoende kwalitatieve integratie in de omgeving. Voor zover dit zou moeten worden beschouwd als een 'ruimtelijk beleid voor het perceel', werd de (zogenaamde) 'afwijking van dit beleid' uitdrukkelijk en afdoende gemotiveerd in de beslissing:

"De geplande werken strekken tot verkavelen van een door sloping van de bestaande villa vrijgekomen terrein in twee loten bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen in open bebouwing. Daar waar **vorige verkavelingsaanvraag aldus nog voorzag in een opdeling in drie loten wordt momenteel een opdeling in twee loten** voorgesteld. De loten kennen ruime oppervlaktes van 856 m² en 851 m². Het betreft loten voor open bebouwing met 10 m bouwvrije zijstroken, minimaal 3 m onderling tussen de loten.

De voorgestelde ontwikkeling kan beoordeeld worden als kwalitatief en tevens harmoniërend met de bebouwde omgeving. Men voorziet voldoende

tuinzone en voldoende bouwvrije stroken om de leefbaarheid van de aanpalende percelen niet in het gedrang te brengen. "
(stuk 15, p 10, eigen accentuering)

Uit deze motivering blijkt afdoende waarom de deputatie zich niet heeft aangesloten bij het standpunt van de verzoekers zoals dit werd verwoord in hun replieknota. Nu de voorliggende aanvraag slechts de verkaveling van twee loten betreft en de deputatie in haar motivering ook uitdrukkelijk wijst op de diverse kwalitatieve elementen van het voorliggende ontwerp (bouwhoogte, perceelsgrootte en —afstanden, schaal, ingroening,..), werd afdoende duidelijk en pertinent gemotiveerd waarom het standpunt van de verzoekers niet kon worden gevolgd en waarom de deputatie 'afwijkt van het eerdere ruimtelijk beleid voor het betreffende perceel'.

Met betrekking tot het behoud/de sloop van de villa motiveert de deputatie eveneens uitvoerig haar standpunt, waaruit eveneens afdoende blijkt waarom zij het standpunt van de verzoekers niet volgt:

De argumentatie van appellant richt zich tevens tegen het teloorgaan van erfgoed, door de sloop van de bestaande villa.

Zoals gesteld door het gemeentebestuur dient opgemerkt dat de woning niet beschermd werd als monument en evenmin werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Dit geeft ontegensprekelijk aan dat het goed geen dusdanig unieke, kenmerkende of waardevolle esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bevat dat het integrale behoud te allen tijde dient verzekerd te blijven. Het cultuurhistorisch belang van dit pand dient hierdoor genuanceerd. Daarbij dient in verband met het mogelijk hergebruik van de bestaande woning algemeen vastgesteld dat de geschiktmaking van een oudere woning vaak complex is, ook omwille van eisen in verband met isolatie en energieverbruik, waardoor het nog moeilijk met redelijke inspanningen naar een hedendaags, kwalitatief woonniveau kan gebracht worden, wat afgaande op de foto's vermoedelijk ook hier het geval is. Tevens dient rekening gehouden met wat in de plaats komt, hier 2 nieuwe open eengezinswoningen waarvan uit het plan en de voorschriften kan verwacht worden dat deze opnieuw over voldoende kwaliteit zullen beschikken. De sloop van de bestaande woning wordt om deze redenen als te verantwoorden beoordeeld.

(stuk 15, p 11-12)

Ten aanzien van de repliek die door de verzoekers werd ingediend, stelt de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat deze werd genomen "gelet op de replieken ingediend naar aanleiding van en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting".

Bovendien blijkt uit het notitieblad van de PSA tijdens de hoorzitting (stuk 14) dat de verschillende argumenten met betrekking tot het continuïteitsbeginsel, de goede ruimtelijke ordening, het (vermeende 'beleid' omtrent het) behoud/de sloop van de villa wel degelijk werden gehoord.

Ook in de beslissing zelf worden de opgeworpen bezwaren van de verzoeker beoordeeld en behandeld. De deputatie heeft daarbij overigens niet de plicht om individueel op alle beroepsargumenten te antwoorden. Zodoende diende de deputatie niet te verantwoorden tegenover de verzoekers waarom zij meent dat de villa niet moet worden behouden, nu er voor het perceel geenszins een algemeen verbod tot sloop of een algemene plicht tot

behoud van de villa bestaat. Hetzelfde geldt voor het argument van de verzoekers dat de nieuwbouw 'architecturaal volledig moet overeenstemmen met de bestaande villa', nu dit standpunt — zoals hierboven werd aangetoond — geen grond vindt in enig 'ruimtelijk beleid voor het perceel'. Bovendien vrijwaren de verkavelingsvoorschriften sowieso een architecturale aansluiting tussen nieuwbouw en de bestaande villa.

De deputatie dient enkel een afdoende motivering te voorzien dewelke op correcte en relevante juridische en ruimtelijke motieven is gebaseerd. Een dergelijke motivering is aanwezig en blijkt bovendien niet kennelijk onredelijk.

Het tweede middelonderdeel is eveneens ongegrond.

Het eerste middel is dan ook onontvankelijk, minstens ongegrond.

3.

De eerste tussenkomende partij sluit zich aan bij de uiteenzetting van de verzoekende partijen.

4.

De tweede tussenkomende partij zet het volgende uiteen:

“ ...

Tussenkomende partij stelt in eerste instantie vast dat beide onderdelen van het eerste middel van verzoekende partij (dit geldt ook voor het tweede middel, zie verder) te reduceren valt tot eenzelfde stelling, met name dat verwerende partij ten onrechte de sloop van de bestaande villa toe laat. Hierdoor zou respectievelijk de goede ruimtelijke ordening en de motiveringsplicht zijn geschonden. Hierna wordt aangetoond dat deze stelling slechts bezwaarlijk kan worden bijgetreden.

(1) Eerste onderdeel van het eerste middel: de schending van de goede ruimtelijke ordening

*14. Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet opgemerkt worden dat uw Raad slechts over een **marginiaal toetsingsrecht** beschikt. Dit werd recent nog bevestigd in een arrest van 22 november 2016 (nr. S/1617/0339):*

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid.

*In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een **kennelijk onredelijke beslissing** zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.”*

(eigen aanduiding)

Zoals hierna uiteengezet, is er evenwel geenszins sprake van een dergelijke kennelijk onredelijke beslissing.

15. Vooreerst doet het door verzoekende partijen aangehaalde arrest van uw Raad niet ter zake. De feiten die aanleiding gaven tot dit arrest verschillen volledig van voorliggende zaak. Het arrest betrof immers een vergunning voor een woning die werd aangebouwd aan een bestaande aanpalende woning.

*In tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren wordt in dit arrest dan ook niet bevestigd dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening in eerste plaats moet beoordeeld worden in het licht van de bestaande toestand op het perceel. **Sterker nog, dit arrest toont net aan dat de onmiddellijke omgeving, waar de aanpalende percelen deel van uitmaken, het belangrijkste beoordelingscriterium vormt.** De verplichting om rekening te houden met een aanpalende woning waar wordt op aangebouwd, kan niet worden gelijkgesteld met de verplichting om de bestaande toestand op een perceel te behouden.*

*Indien telkenmale moet worden teruggegrepen naar de bestaande toestand op een perceel, impliceert dit bovendien dat elk vernieuwend project automatisch in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Een dergelijke interpretatie van de goede ruimtelijke ordening **hypothekeert enige toekomstige ruimtelijke ontwikkeling.***

16. Verder gaat verzoekende partij er kennelijk vanuit dat verwerende partij onmogelijk een vergunning kan verlenen waarbij de bestaande villa wordt gesloopt, en dit omwille van de volgende bepaling in het ongunstig stedenbouwkundig attest van 27 november 2007:

“Het nieuwe ontwerp moet architecturaal volledig aansluiten bij de bestaande woning.”

*Evenwel mag de context waarin het betrokken attest van 2007 werd afgeleverd niet uit het oog worden verloren. **Het attest betrof immers een vraag tot het voorzien van een meergezinswoning in de villa (met omvangrijke uitbreiding ervan).** Dit werd door de gemeente – terecht – niet aanvaardbaar geacht. Gezien deze vraag in de uitbreiding van de bestaande woning voorzag, is het logisch dat het attest oplegde dat het nieuw ontwerp architecturaal volledig moet aansluiten op de bestaande woning. Huidige aanvraag die voorziet in de sloop van de villa en de oprichting van twee open eengezinswoningen is evenwel geenszins vergelijkbaar met een dergelijke aanvraag.*

*Zoals reeds uitvoerig uiteengezet door het college van burgemeester en schepenen heeft dit **stedenbouwkundig attest ook geen bindende rechtskracht meer.***

*Het gegeven dat het college van burgemeester en schepenen in 2015 de eerste verkavelingsvergunning voor drie loten weigerde en hierbij o.a. naar dit stedenbouwkundig attest verwees doet hier geen afbreuk aan. Deze weigeringsbeslissing vormt geen nieuw stedenbouwkundig attest. **Er is geenszins sprake van een bindend ruimtelijk beleid m.b.t. het betrokken perceel dat gericht is op het absolute behoud van de bestaande villa.** Verwerende partij kan dus wel degelijk een vergunning afleveren die voorziet in de sloop van de villa.*

17. Ook het gegeven dat de deputatie (alook de PSA) in het kader van het administratieve beroep tegen voormelde weigeringsbeslissing van 2015 geen punt maakte van de sloop van de bestaande villa, toont aan dat er geen sprake is van een dergelijk 'verbod' op de sloop van de bestaande villa (**stuk 3 en 4**). De vergunning werd louter geweigerd omdat het project (waarbij het terrein werd verdeeld in 3 loten) niet voldoende ruimtelijk inpasbaar was. In deze weigeringsbeslissing werd bovendien resoluut aangegeven dat het betrokken perceel voor een verdere ontwikkeling in aanmerking komt:

'Een nieuw project dat zich op een meer kwalitatieve wijze integreert kan eerder voor vergunning in aanmerking.'

Voorliggende aanvraag die voorziet in open eengezinswoning op ruime percelen van ongeveer 850 m² betreft een dergelijk kwalitatief project, dit wordt ook uiteengezet in het bestreden besluit. Daarnaast wordt ook uitvoerig gemotiveerd waarom de sloop van de bestaande villa aanvaardbaar is (**stuk 7**):

"De argumentatie van appellant richt zich tevens tegen het teloorgaan van erfgoed, door de sloop van de bestaande villa.

*Zoals gesteld door het gemeentebestuur dient opgemerkt dat de woning niet beschermd werd als monument en evenmin werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Dit geeft ontegensprekelijk aan dat het goed geen dusdanige unieke, kenmerkende of waardevolle esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bevat dat het integrale behoud te allen tijde dient verzekerd te blijven. **Het cultuurhistorische belang van dit pand dient hierdoor genuanceerd te worden.** Daarbij dient in verband met het mogelijke hergebruik van de bestaande woning algemeen vastgesteld dat de geschiktmaking van een oudere woning vaak complex is, ook omwille van eisen in verband met isolatie en energieverbruik, waardoor **het nog moeilijk met redelijke inspanningen naar een hedendaags, kwalitatief woonniveau kan gebracht worden, wat afgaande op de foto's vermoedelijk ook hier het geval is.** Tevens dient rekening gehouden met wat in de plaats komt, hier 2 nieuwe open eengezinswoningen waarvan uit het plan en de voorschriften kan verwacht worden dat deze opnieuw over voldoende kwaliteit zullen beschikken. De sloop van de bestaande woning wordt om deze redenen als te verantwoorden beoordeeld."*

(eigen aanduiding)

18. Uit voorafgaande blijkt afdoende dat **geen sprake is van een kennelijke onredelijke beslissing**. Verzoekende partij tracht uw Raad evenwel te verleiden tot een opportuniteitsbeoordeling, wat buiten uw bevoegdheid valt.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

(2) Tweede onderdeel van het eerste middel

19. In het tweede onderdeel van het eerste middel halen verzoekende partijen een schending van de motiveringsplicht aan. Deze stelling kan niet overtuigen. Het is vaststaande rechtspraak dat, opdat voldaan is aan de formele en materiële motiveringsplicht, de vergunningverlenende overheid niet punt voor punt de argumentatie van de partijen dient te weerleggen. Het volstaat dat zij in haar vergunningsbeslissing

duidelijk en op afdoende wijze de redenen aangeeft die haar beslissing verantwoorden, zodat een belanghebbende zich met kennis van zaken kan verweren tegen de beslissing.

20. *Welnu, er dient vast gesteld te worden dat in het bestreden besluit zorgvuldig gemotiveerd wordt waarom de verwerende partij meent dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en waarom de sloop van bestaande villa aanvaardbaar is.*

Het gegeven dat het besluit in grote mate overeenstemt met het eensluidende verslag van de PSA doet hier geen afbreuk aan. Immers, uit de samenlezing van alle overwegingen in het bestreden besluit blijkt afdoende waarom de verwerende partij de standpunten van verzoekende partij, zoals ook bijkomend uiteengezet in haar replieknota, niet bijtreedt. Daarenboven halen verzoekende partijen in hun replieknota geen nieuwe elementen aan die relevant zijn voor de beoordeling van de aanvraag. Zij beperkten zich tot een uiteenzetting van het (reeds meermaals aangehaalde en weerlegde) argument dat een bindend ruimtelijk beleid het college van burgemeester en schepenen zou verhinderen om een vergunning te verlenen die voorziet in de sloop van de bestaande villa.

21. ***Het bestreden besluit is wel degelijk op een afdoende wijze gemotiveerd en voldoet aan zowel de formele, als de materiële motiveringsplicht.***

Het tweede onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

...

5.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota:

“ ...

*Het is niet omdat de verwerende partij de aanvraag heeft getoetst aan de principes van een goede ruimtelijke ordening, dat de verwerende partij dat **behoorlijk (afdoende gemotiveerd)** heeft gedaan, a fortiori specifiek in het licht van het door verzoekers ingediende bezwaar en het deputatieberoep.*

*Ten onrechte duiden de verwerende partij en verzoekende partij tot tussenkomst VERMEIRE op het gebrek aan een **specifiek ruimtelijk beleid** van de bestaande villa op het bouwperceel, met name het behoud van de villa waarop nieuwbouw kan (moet) **architecturaal aangesloten** worden.*

*Essentieel weigeringsmotief in de CBS-beslissing dd. 11.05.2015 was namelijk om de voor de onmiddellijke omgeving **architecturaal kenmerkende villa** te behouden (zie stuk 4) (...)*

De verwerende partij en de tussenkomende partij VERMEIRE verleggen de aandacht naar een actueel minder zwaar bouwprogramma (i.e. een eerste verkavelingsaanvraag tot drie loten werd geweigerd, waarna een tweede aanvraag tot twee loten werd ingediend en ook bekomen: dit is voorwerp van de thans bestreden beslissing), maar dat is op zich niet betwist.

De verzoekende partijen hebben zich nooit verzet tegen een verkavelingsvergunning met het oog op opsplitsing van het oorspronkelijke, ruime perceel.

De verzoekende partijen betwisten wél dat de concrete invulling van deze bouwmogelijkheid volledig losstaat van de bestaande, kenmerkende villa. Het behoud van deze villa waarop met nieuwbouw kan worden aangesloten is de essentie van deze zaak.

Het CBS van Merelbeke heeft dit ruimtelijk beleid betreffende deze oorspronkelijke site letterlijk bevestigd in haar weigeringsbeslissing dd. 11.05.2015: (zie stuk 4):

- het nieuwe ontwerp moet architecturaal volledig aansluiten bij de bestaande woning ;*
- het bestaande gabarit moet worden gevolgd;*

2.4.

In die zin is het door de verzoekende partijen geciteerde RvVb-arrest dd. 04.02.2016 op pagina 8-9 van het inleidend verzoekschrift wel analoog van toepassing: ook in dat geval werd de goede ruimtelijke ordening specifiek beoordeeld aan de hand van de mogelijkheid tot koppeling — aansluiting— op bestaande bebouwing.

In de eerste plaats werd de goede ruimtelijke ordening in dat geval beoordeeld rekening houdend met de aanwezigheid van een gekoppelde woning op het aanpalend perceel, net zoals de bestreden beslissing de volledige architecturale aansluiting van de beide woonkavels op de bestaande villa in casu als primair beoordelingscriterium had moeten nemen, hetgeen de bestreden beslissing duidelijk naliet te doen.

De bestaande villa is het primaire beoordelingscriterium voor de goede ruimtelijke ordening, niet de omgevende aanleg met zogenaamd diverse bouwtypologie.

Ondanks administratief beroepsargument én replieknota na PSA-verslag is dit in de bestreden beslissing onbeoordeeld resp. onjuist beoordeeld gebleven.

Met de bestreden beslissing stellen de verzoekende partijen vast dat het bouwperceel zich wel principieel leent tot verkaveling en nieuwbouw, maar de concrete invulling daarvan heeft zich te richten naar wat nog zeer recent (2015) als ruimtelijk beoordelingscriterium werd gesteld, met name een volledige (zelfs geen gedeeltelijke) aansluiting op de bestaande villa.

Er anders over oordelen zou de letterlijke en niet voor interpretatie vatbare ruimtelijke visie op dit bouwperceel miskennen.

2.5.

De verwerende partij tracht de argumentatie van de verzoekende partijen nog te weerleggen in allusie op een "ander voorwerp" in eerdere (verkavelings)aanvragen, maar deze repliek mist feitelijke grondslag.

Het is niet omdat een eerdere verkavelingsaanvraag onder een zwaarder bouwprogramma —aanvraag tot opsplitsing in drie loten versus in casu twee loten— geweigerd werd, dat onder de eerdere aanvragen géén ruimtelijk-architecturale aansluiting op de bestaande villa werd vooropgesteld.

Dat blijkt uit niets.

De verwerende partij citeert op pagina 6 van haar antwoordnota zelf een eerdere weigering door de deputatie (drie loten), onder meer omdat die aanvraag ook al te zeer abstractie maakt van het **bestaande karakter van deze omgeving en plakt als het ware een standaard verkavelingsontwerp op deze plek, die een bijzondere aandacht nodig heeft**'.

2.6.

Zowel de verwerende partij als de verzoekende partij tot tussenkomst VERMEIRE focussen — wellicht doelbewust — op de niet-verplichting tot behoud van de bestaande villa, terwijl het ruimtelijk beleid op de betrokken bouwsite wel nieuwbouw toelaat (vandaar ook twee kavels), **indien de beoogde bebouwing maar (volledig!) aansluit op de bestaande architectuur**.

Omtrent deze duidelijke architecturaal aansluitende voorwaarde kan geen discussie bestaan.

Het is niet omdat er in de optiek van de verwerende partij geen algemeen sloopverbod zou bestaan, dat de bestreden beslissing de bestaande architecturaal kenmerkende situatie op het bouwperceel zelf buiten beschouwing kon laten.

Het is ook niet omdat de vergunningaanvrager **deels tegemoet** komt aan eerdere beslissingen tot weigering van de (verkavelings)vergunning, met name enkel op vlak van een vermindering van het aantal beoogde kavels van initieel drie naar actueel twee, dat de ruimtelijke premisse om **architecturaal volledig aan te sluiten** op de bestaande villa zou zijn verlaten. Het is alvast niet betwist dat de bestreden beslissing bebouwing toelaat die architecturaal niet aansluit op de bestaande villa.

2.7.

De verwerende partij verwijst nog naar de vergunde verkavelingsvoorschriften tot garantie op architecturale aansluiting op de bestaande villa (cfr. verkavelingsvoorschriften in artikel 2.C.1. en 2.D.1. zoals geciteerd op pagina 7 van de antwoordnota), maar ook deze repliek kan niet overtuigen.

In de eigenlijke voorschriften noch in de toelichting is een "garantie" ingebouwd dat nieuwbouw architecturaal **volledig moet aansluiten** op wat er vandaag staat, integendeel: de verkaveling licht in artikel 2.1.D juist toe dat een "maximum aan architecturale vrijheid" wordt voorzien.

2.8.

Gelet op voorgaande vaststellingen moet geconcludeerd dat de bestreden beslissing kennelijk strijdig met de goede ruimtelijke ordening is en blijft.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.

3. In een **tweede onderdeel** van het eerste middel wijzen de verzoekende partijen op schending van de formele, minstens de materiële motiveringsplicht zoals aangegeven in het inleidend verzoekschrift.

(...)

De verzoekende partijen benadrukken enkel nog bijkomend op het inleidend verzoekschrift dat de bestreden beslissing wel verwijst naar "de replieken ingediend naar aanleiding van

en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting", maar de replieknota na PSA-verslag van de verzoekende partijen **inhoudelijk niet resp. niet afdoende beoordeeld** werd.

De vaststelling van de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing een copy-paste versie is van het voorafgaande PSA-verslag, wordt niet weerlegd.

Dit impliceert noodzakelijk dat de bestreden beslissing **in het motiverend gedeelte met geen woord rept over de door de verzoekende partijen nochtans inhoudelijk gemotiveerde replieknota na PSA-verslag. (zie stuk 3 inleidend verzoekschrift)**

Het is niet omdat de verwerende partij volgens RvVb-rechtspraak niet puntsgewijs elk beroeps-of bezwaarelement woordelijk moet weerleggen, dat de (formele) motiveringsplicht niet vereist om uit het geheel van het administratief dossier— replieknota na PSA-verslag inbegrepen — de **inhoudelijke weerlegging van de ingediende repliek** te kennen.

Omdat de bestreden beslissing een identieke copy-paste tekst betreft van het PSA-verslag, is het onmogelijk om de door de verzoekende partijen ingediende repliek na PSA-verslag te kennen, wat meteen **dit middelonderdeel gegrond** verklaart.

...

6.

De tweede tussenkomende partij voegt voor wat betreft het eerste middelonderdeel nog het volgende toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

Tweede tussenkomende partij wenst nog louter te benadrukken dat **het stedenbouwkundig attest van 2007 intussen geen enkele bindende rechtskracht meer heeft**. Het gegeven dat het college van burgemeester en schepenen in haar weigeringsbeslissing van 2015 o.a. verwees naar dit stedenbouwkundig attest doet hier geen afbreuk aan.

Een grondige lezing van deze weigeringsbeslissing van 2015 leert bovendien dat deze hoofdzakelijk was gebaseerd op het te zware bouwprogramma van de aanvraag, waarbij werd voorzien in de verdeling van het terrein in drie loten. Ook de verwijzing naar het stedenbouwkundig attest van 2007 moet in deze context worden gezien nu deze reeds bepaalde dat maximaal twee wooneenheden konden worden toegestaan en er bijvoorbeeld 10 m moest worden gewaarborgd tot de perceelsgrenzen. Dit blijkt o.a. uit het gegeven dat het college uitdrukkelijk verwees naar de ligging in een minder dens bebouwd overgangsgebied om vervolgens te besluiten dat het stedenbouwkundig attest van 2007 nog steeds van toepassing was:

“Gelet op de ligging van de te verkavelen site in een minder dens bebouwd overgangsgebied tussen de dichtbebouwde eigenlijke dorpskern van de gemeente en de kasteelparken rondom het “Kasteel Ter Walle” en het “Kasteel Stas de Richelle”, is het college van oordeel dat de bepaling van voormeld attest tot op heden onverkort van toepassing zijn.

Verkeerdelijk gaan de verzoekende partijen er dan ook vanuit dat uit de weigeringsbeslissing van 2015 zou volgen dat geen vergunning kan worden verleend voor

de sloop van de bestaande villa. Dit is des te meer zo nu in het kader van het administratief beroep tegen deze weigeringsbeslissing geen gewag werd gemaakt van enig verbod op de sloop van de bestaande villa (stuk 3 en 4).

De tweede tussenkomenende partij herhaalt verder dat ook de stelling dat de bestaande villa het primaire beoordelingscriterium zou vormen bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet ernstig is. Het is daarentegen de onmiddellijke omgeving, dit zijn de aanpalende percelen, die het belangrijkste beoordelingscriterium vormen voor de goede ruimtelijke ordening. Hier anders over oordelen zou elke toekomstige ruimtelijke ontwikkeling hypothekeren.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de goede ruimtelijke ordening werd geschonden omdat er onterecht geen rekening werd gehouden met de bestaande villa op het perceel, terwijl verwerende partij bij de toetsing van de aanvraag aan de in de omgeving bestaande toestand in de eerste plaats moet rekening houden met de bestaande bebouwing op het bouwperceel zelf. Pas daarna dient de onmiddellijke omgeving aan bod te komen. De verzoekende partijen verwijzen hiertoe naar een arrest van de Raad.

Dit principe zou nog volgens de verzoekende partijen ook zijn geëxpliciteerd in een (herbevestigd) ruimtelijk beleid van de vergunningverlenende overheid dat erop neerkomt dat de villa dient te worden behouden en dat nieuwbouw hierop architecturaal dient aan te sluiten. De verzoekende partijen verwijzen in dit verband naar de eerdere weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 11 mei 2015 voor het verkavelen van het perceel in drie loten, hetwelk op zijn beurt verwijst naar een negatief stedenbouwkundig attest voor het uitbreiden van de bestaande woning tot meergezinswoning met gedeeltelijk behoud van de bestaande villa van 24 mei 2007.

De verzoekende partijen stellen deze argumentatie reeds te hebben uiteengezet in hun beroepschrift en replieknota na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar dit werd in de bestreden beslissing niet weerlegd. Zij beklagen zich over het feit dat de bestreden beslissing een “copy-paste” is van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit zou een schending van de formele motiveringsplicht uitmaken. Minstens zou de materiële motiveringsplicht geschonden zijn, gezien de in de bestreden beslissing opgenomen motivering hieromtrent irrelevant zou zijn. Dit alles brengt volgens de verzoekende partijen ook een schending van de zorgvuldigheidsplicht met zich mee.

2.1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO moet een verkavelingsvergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt dienaangaande als volgt:

“...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueelvormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en zij kan, maar zij is hiertoe geenszins verplicht, om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake 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. De Raad kan daarbij enkel rekening houden met de formeel in de beslissing opgenomen motieven.

Het is aan de verzoekende partijen, die de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwisten, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen dienen dan ook concreet aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze mogelijke relevante aandachtspunten, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, ten onrechte niet in aanmerking heeft genomen voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft.

2.2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden. Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur. Wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, dient de verwerende partij een bijzondere aandacht te hebben voor deze argumenten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie ingenomen in de beroepsgrievens niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in andersluidende zin wordt beslist.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

3.1

Zoals hoger reeds werd uiteengezet is de ‘in de omgeving bestaande toestand’ de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Gelet op de aard van de aanvraag (verkavelen van een terrein in twee loten voor de oprichting van open eengezinswoningen na het slopen van de bestaande villa) zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. De verzoekende partijen menen evenwel dat de relevante in de omgeving bestaande toestand, de huidige toestand op het perceel (de bestaande, te slopen villa) zelf zou zijn. Deze toestand zou, vanuit een herbevestigd ruimtelijk beleid, een absolute voorrang hebben op deze van de onmiddellijke omgeving.

Nog los van de vaststelling dat de overwegingen uit een eerdere weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen inzake een vergunningsaanvraag met een ander voorwerp hetwelk op zijn beurt verwijst naar een ouder negatief stedenbouwkundig attest met nog een ander voorwerp, niet kunnen worden gezien als “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”, gezien deze kwalificatie een voldoende duidelijke beleidslijn en een afdoende publieke bekendmaking impliceert, oordeelt de Raad, in de mate dat de verzoekende partijen aanvoeren

dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij in strijd zou zijn met een bepaald beleid, dat artikel 4.3.1, §2, lid 1,2° VCRO (inzake de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen), enkel in de *mogelijkheid* voor de verwerende partij voorziet om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zonder dat zij hiertoe verplicht is en moet motiveren waarom ze hiervan geen toepassing maakt.

3.2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen, los van hun stelling dat deze plicht zou voortvloeien uit een vermeend beleid, nalaten om te verduidelijken waarom de verwerende partij in het kader van haar onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, gehouden zou zijn om in de eerste plaats rekening te houden met (het behoud van en het architecturaal karakter van) de bestaande villa op het perceel. Het arrest van de Raad van 4 februari 2016 (nummer RvVb/A/1516/0568) waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, kan geenszins overtuigen, gelet op de fundamenteel verschillende feitenconstellatie (aankopen tegen een bestaande gekoppelde woning) en gelet op het feit dat dit arrest geenszins het standpunt van de verzoekende partijen ondersteunt. Immers, in dit arrest werd geoordeeld dat, gelet op het voorwerp van de aanvraag, er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening er in de eerste plaats rekening diende te worden gehouden met de onmiddellijke omgeving (namelijk de aanpalende woning op naastliggende perceel), waarna pas de ruimere omgeving moet worden betrokken. De toetsing aan de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving is aldus geenszins gelijk te stellen met de toetsing aan de bestaande toestand op het perceel zelf.

Het ganse betoog van verzoekende partijen, dat de aanvraag onmogelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kon worden geacht, gelet op het vermeend bestaan van een met de (kenmerken van de) aanvraag strijdig beleid, mist iedere grondslag en toont geenszins het kennelijke onredelijke karakter van de beoordeling aan. De verzoekende partijen tonen in hun betoog evenmin aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig zou zijn. De Raad stelt integendeel vast dat de hoger geciteerde motivering inzake de goede ruimtelijke ordening afdoende, correct en geenszins kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is, en dat de verwerende partij een omstandige beoordeling maakt van de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag, waarvan de sloop van de villa inherent deel van uitmaakt.

3.3.

Evenmin kan de door de verzoekende partijen aangevoerde schending van de formele of materiële motiveringsplicht worden weerhouden. Vooreerst brengt de Raad hierbij in herinnering dat het feit dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwijst naar "*het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 2 september 2016*", getuigt van een eigen beoordeling door de verwerende partij, gezien daarmee wordt aangegeven dat zij kennis heeft genomen van het verslag en de inhoud ervan en er zich bij aansluit. Dit loutere feit brengt aldus geenszins een schending van de motiveringsplicht of zorgvuldigheidsplicht met zich mee.

Verder oordeelt de Raad dat uit het loutere feit dat op de repliek van verzoekende partijen op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet puntsgewijs werd geantwoord, er niet kan worden afgeleid dat de verwerende partij geen bijzondere aandacht had besteed aan de argumenten van verzoekende partijen. Integendeel blijkt uit de beslissing van de verwerende partij afdoende waarom zij de argumentatie van verzoekende partijen uit haar beroepsgrievan - en waaraan niks wezenlijks werd toegevoegd in de replieknota - inzake de goede ruimtelijke ordening (het behoud van de bestaande villa omwille van de architecturale kenmerken van dit 'patrimonium') en inzake het continuïteitsbeginsel niet volgt:

“ ...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 2 september 2016.

(...)

Gelet op de replieken ingediend naar aanleiding van en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting.

(...)

Het gaat niet om een aanvraag met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of om een perceel dat eraan paalt of archeologische monumenten of met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, erfgoedlandschappen, of archeologische monumenten of zones, werelderfgoed of die in de bufferzone van het werelderfgoed

De aanvraag heeft geen betrekking op een in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen gebouw.

(...)

Op 11 mei 2015 weigerde het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning voor het opdelen van het perceel in drie loten bestemd voor de oprichting van open eengezinswoningen.

Op 3 september 2015 werd het ingestelde derdenberoep door de deputatie niet ingewilligd en verkavelingsvergunning werd opnieuw geweigerd.

In het weigeringsbesluit wordt aangegeven dat de voorgestelde verkaveling zich niet op kwalitatieve wijze blijkt te integreren in de omgeving, dat de voorgestelde ontwikkeling onvoldoende in verhouding staat tot deze op de aanpalende percelen, dat een nieuw project dat zich op een meer kwalitatieve wijze integreert eerder voor vergunning in aanmerking kan komen.

(...)

Huidige aanvraag strekt tot het verkavelen van het na sloping van de bestaande villa vrijgekomen terrein in twee loten bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen in open bebouwing.

De te slopen villa is niet beschermd als monument, noch opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (VIOE) (...), zodat de verkavelingsaanvraag niet voor advies diende voorgelegd te worden aan Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen.

(...)

Resultaten openbaar onderzoek

(...)

Het College van burgemeester en schepenen neemt ten opzichte van de bezwaren volgend standpunt in:

b) (...) De op de site aanwezige villa — waarvan in functie van de verkaveling de sloop wordt voorgesteld - dateert uit de vroege jaren '60 van vorige eeuw en heeft door een aantal architecturale keuzes (ronde erker, gedeeltelijk opbouw in split-level, rieten dak) weliswaar een duidelijke eigen stijl, maar werd vanuit erfgoed oogpunt niet beschermd als monument en is evenmin opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (VIOE), zodat de voorliggende aanvraag vanuit dit vakgebied evenmin een advies vereist. Op basis van voormelde overwegingen kan de (vermoede) referentie van de villa aan het "naoorlogse vitalisme" genuanceerd worden. Evenmin doorstaat het historisch gegroeid amalgaam van bebouwingstypologieën rondom de uitdijende dorpskern de vergelijking met de uitvloeisels van het "tuinwijk"-principe van de wijken "Maalte" en "Park Pleis" die in de naoorlogse jaren van vorige eeuw werden ontwikkeld binnen het groene kader van het Gentse "Maaltebruggepark".

(...)

c) In de bezwaren wordt correct gesteld dat het college in zitting op datum van 24 mei 2007 een ongunstig stedenbouwkundig attest heeft afgeleverd voor "volledige nieuwbouw en gedeeltelijke uitbreiding zoals voorgesteld". Het is evenwel evenzeer correct te stellen dat de geldigheidsduur van een stedenbouwkundig attest ten tijde van de aflevering van het stedenbouwkundig attest door de decreetgever uitdrukkelijk beperkt was tot één jaar na de aflevering van het attest, een termijn die in de momenteel van toepassing zijnde regelgeving werd opgetrokken tot twee jaar na de uitreiking van het attest. Vooreerst valt op te merken dat de voormelde termijnen reeds lang verstreken zijn, dat het afgeleverde attest bijgevolg geen enkele rechtskracht meer heeft én dat het bijgevolg realistisch voorkomt dat een ruimtelijke visie van nagenoeg tien jaar geleden, in het bijzonder in de nabijheid van een volop in ontwikkeling zijnde dorpskern, kan worden bijgestuurd. Daarenboven dient tevens vastgesteld te worden dat het college in hetzelfde attest reeds heeft aangegeven dat "op het perceel maximaal twee wooneenheden kunnen worden toegestaan" én dat in die context in zitting op datum van 10 januari 2008 een nieuw en positief stedenbouwkundig attest werd afgeleverd voor deze site, dat voorzag in het behoud van de villa en de creatie van één bijkomend lot voor de oprichting van een eengezinswoning. Gezien sedert de aflevering van dit attest door geen enkele terzake bevoegde instantie enige actie werd ondernomen om gefingeerde erfgoedwaarde van de villa om te zetten in een effectieve beschermingsmaatregel, komt het weinig aannemelijk voor dat het behoud van de villa op dit moment nog op enigerlei wijze afdwingbaar kan gesteld worden.

(...)

Argumentatie appellant, hier de derde- beroepsinsteller

Appellant argumenteert dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, de draagkracht van het perceel overschrijdt en haaks staat op de residentiële bebouwing. Beroepers zijn van oordeel dat men met veel grotere zorg en respect voor het stedenbouwkundig en architecturaal erfgoed van Merelbeke moet omgaan en eerst moet zien of het niet mogelijk is om een minder drastische weg te bewandelen dan de totale afbraak. Door de vergunning gaat voor de buurt een authentieke villa verloren en door de verkaveling ontstaat een schaalbreuk. Appellant verwijst naar enerzijds het beeldbepalend karakter van de woning en anderzijds naar de onmiddellijke omgeving van de site, bestaande uit nagenoeg uitsluitend residentiële bebouwingen. Conform appellant heeft de sloop en het voorstel tot verkaveling in 2 loten een zware impact op het huidige straatbeeld, dat belangrijk is voor de gemeente en haar (bouw)geschiedenis.

Appellant voert een miskenning van het continuïteitsbeginsel aan. Appellant verwijst naar stedenbouwkundige attesten uit 2007 en 2008 en de weigeringsbeslissingen uit 2015 en stelt dat de overheid in zekere zin gebonden is door haar eigen voorafgaand handelen.

2. Motivering

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het te verkavelen perceel is gelegen binnen het woonlint langsheen de Kerkstraat, op de hoek met de Hof ter Wallenlaan (...). De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door het voorkomen van eengezinswoningen opgebouwd uit één of twee bouwlagen onder hellend dak, ingeplant op variërende afstanden achter de rooilijnen van de voormelde wegen. Langsheen de Hof ter Wallenlaan komen voornamelijk klassiekere eengezinswoningen op ruimere percelen voor, langsheen de Kerkstraat is de bebouwing

meer verscheiden en is een mix waarneembaar van zowel open, halfopen als gesloten bebouwing met heterogene perceelsgrootten en gabarieten.

De geplande werken strekken tot verkavelen van een door sloping van de bestaande villa vrijgekomen terrein in twee loten bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen in open bebouwing. Daar waar vorige verkavelingsaanvraag aldus nog voorzag in een opdeling in drie loten wordt momenteel een opdeling in twee loten voorgesteld. De loten kennen ruime oppervlaktes van 856 m² en 851 m². Het betreft loten voor open bebouwing met 10 m bouwvrije zijstroken, minimaal 3 m onderling tussen de loten.

De voorgestelde ontwikkeling kan beoordeeld worden als kwalitatief en tevens harmoniërend met de bebouwde omgeving.

(...)

De verkavelaar heeft met voorliggend plan en bijhorende voorschriften voldoende aanpassingen doorgevoerd om het project in te passen in haar specifieke context.

(...)

De argumentatie van appellant richt zich tevens tegen het teloorgaan van erfgoed, door de sloop van de bestaande villa.

Zoals gesteld door het gemeentebestuur dient opgemerkt dat de woning niet beschermd werd als monument en evenmin werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Dit geeft ontegensprekelijk aan dat het goed geen dusdanig unieke, kenmerkende of waardevolle esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bevat dat het integrale behoud te allen tijde dient verzekerd te blijven. Het cultuurhistorisch belang van dit pand dient hierdoor genuanceerd. Daarbij dient in verband met het mogelijk hergebruik van de bestaande woning algemeen vastgesteld dat de geschiktmaking van een oudere woning vaak complex is, ook omwille van eisen in verband met isolatie en energieverbruik, waardoor het nog moeilijk met redelijke inspanningen naar een hedendaags, kwalitatief woonniveau kan gebracht worden, wat afgaande op de foto's vermoedelijk ook hier het geval is. Tevens dient rekening gehouden met wat in de plaats komt, hier 2 nieuwe open eengezinswoningen waarvan uit het plan en de voorschriften kan verwacht worden dat deze opnieuw over voldoende kwaliteit zullen beschikken. De sloop van de bestaande woning wordt om deze redenen als te verantwoorden beoordeeld.

...

3.4.

De bijkomende repliek van de verzoekende partijen was niet van die aard dat deze de verwerende partij tot een bijkomende motivering noopte. In de mate dat verzoekende partijen er lijken vanuit te gaan dat de argumenten uit de replieknota *'in concreto'* en aldus één op één dienden te worden beantwoord, gaan zij uit van een verkeerde premisse.

De Raad besluit dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt waarom in andersluidende zin wordt beslist, en waarom de sloop van de bestaande villa en de architecturale/vormelijke kenmerken van de in de toekomst op te richten eengezinswoningen aanvaardbaar werd geacht, gelet op onder meer het beperkte cultuurhistorische belang van de villa, alsook waarom de verwerende partij een ander standpunt innam ten aanzien van haar eerdere beslissing inzake de verkavelingsaanvraag betreffende de opdeling in drie loten.

Uit deze motivering blijkt evenzeer dat de verwerende partij zich geenszins gebonden acht door enig beleid. De blote kritiek van verzoekende partijen dat deze motivering "niet relevant" zou zijn, getuigt van een persoonlijke mening van verzoekende partijen. Hiermee tonen de verzoekende

partijen echter niet aan dat deze motivering foutief is, dan wel kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen putten een tweede middel uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het continuïteitsbeginsel:

“ ...

De bestreden beslissing werd manifest onzorgvuldig genomen.

De verzoekende partijen hernemen hun argumentatie als hiervoor in het eerste middel onder het tweede onderdeel uiteengezet (schending motiveringsplicht en —beginsel).

Het ruimtelijk beleid mbt het verkavelingsperceel is er uitdrukkelijk op gericht om de bestaande villa te behouden, waarop architecturaal en qua gabarit MOET worden aangesloten, noch min noch meer. De vergunningverlenende overheid (CBS) heeft dat in mei 2015 bevestigd. (zie stuk 4)

*Alle (overigens door de verzoekende partijen betwiste) pogingen om de bestaande villa te kunnen slopen i.f.v. een tweeledige nieuwbouw ten spijt — zie o.m. het zogenaamd gebrek aan actuele erfgoedwaarde en de zogenaamde onevenredige last tot renovatie i p v sloop -, kan de bestreden beslissing **onmogelijk tot verkavelingsvergunning motiveren, zónder het behoud van de bestaande villa** waarop moet worden aangesloten.*

*Niet het principe van verkaveling staat ter discussie (twee loten), wél de wijze waarop met de bestaande villa wordt omgegaan. De verzoekende partijen hebben dat gemotiveerd in het deputatieberoep en in hun latere replieknota na PSA-verslag (**zie stuk 3**).*

In de bestreden beslissing — copy-paste weergave van het PSA-verslag — is van deze repliek door de verzoekende partijen geen inhoudelijk spoor te bekennen.

In die zin werd de bestreden beslissing kennelijk onzorgvuldig genomen.

2.1.3.

De bestreden beslissing schendt het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het continuïteitsbeginsel.

In hun replieknota na PSA-verslag dd 16 09 2016 argumenteerden de verzoekende partijen (zie stuk 3).

(...)

De verzoekende partijen verwezen naar de weigeringsbeslissing dd 11.05.2015 waarin het ruimtelijk beleid tot BEHOUD van de bestaande villa was herbevestigd, in navolging van

eerdere bevestiging tot *BEHOUD* van de villa in het (ongunstig) stedenbouwkundig attest dd 24.05.2007.

Dit herbevestigd ruimtelijk beleid tot behoud van de bestaande villa waarop volledig moet worden aangesloten (qua gabarit en qua architectuur) is een concrete emanatie van het rechtszekerheids-, het evenredigheids- en het continuïteitsbeginsel op huidige verkavelingsaanvraag.

De vergunningverlenende overheid mag het betrokken perceel absoluut voor verkaveling openstellen, MAAR zulke veronderstelde vergunning kan onmogelijk voorbij aan de nog in 2015 recente gecreëerde ruimtelijke beleidsvisie tot behoud van de bestaande villa.

Of de bestaande villa nu al of niet beschermenswaardig (erfgoedwaardig) is, heeft in het licht van de in 2015 nog herbevestigde ruimtelijke beleidsvisie tot behoud van de bestaande villa geen enkele relevantie.

*Anders gesteld de vergunningverlenende overheid kan tegen het eigen (recent) ruimtelijk beleid niet plots vergunnen i.f.v. de sloop van een bestaande woning, terwijl dergelijke sloop **tot voor zeer kort (mei 2015)** nog uitdrukkelijk als voorwaarde tot (verkaveling)vergunning was uitgesloten.*

In die zin konden/kunnen de verzoekende partijen ervan uitgaan dat de bestaande villa recht tegenover hun woning behouden moet worden. Eventuele nieuwbouw is in functie daarvan niet verboden, integendeel nieuwbouw moet "volledig aansluiten" op de bestaande villa, of deze villa nu actueel beschermenswaardig is of niet.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop in haar antwoordnota:

“ ...

Het tweede middel vormt in essentie een herhaling van het eerste middel. Er kan dan ook in hoofdzaak worden verwezen naar het verweer dat ten aanzien van dit eerste middel werd gevoerd door de deputatie. Dit verweer kan hier integraal als herhaald worden beschouwd.

Uit wat hierboven werd uiteengezet, blijkt vooreerst dat de bestreden beslissing met de nodige zorgvuldigheid werd genomen.

De deputatie verantwoordt haar ruimtelijke oordeel met betrekking tot de villa en het betreffende perceel. Zij heeft aandacht voor de historiek van het dossier, voor de opmerkingen en bezwaren van de verzoekers en voor de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekers tonen niet op overtuigende wijze aan dat de bestreden beslissing onzorgvuldig zou zijn genomen.

Met betrekking tot de vermeende schending van het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het continuïteitsbeginsel kan integraal worden verwezen naar de uiteenzetting onder het eerste middel. Daaruit blijkt dat de deputatie deze beginselen geenszins heeft geschonden bij het nemen van de bestreden beslissing.

...

3.

De eerste tussenkomende partij treedt in haar schriftelijke uiteenzetting de argumentatie van verzoekende partijen bij.

4.

De tweede tussenkomende partij verwijst naar haar argumentatie met betrekking tot het eerste middel en benadrukt nog het volgende in haar schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

*In het bijzonder dient nogmaals herhaald te worden dat uit **de samenlezing van alle overwegingen in het bestreden besluit op een afdoende wijze blijkt waarom de verwerende partij de standpunten van verzoekende partij, zoals ook bijkomend uiteengezet in haar replieknota, niet bijtreedt**.(...)*

Het bestreden besluit is geenszins kennelijk onzorgvuldig genomen.

Tevens de stelling dat het bestreden besluit het redelijkheids-, het rechtszekerheids- en het continuïteitsbeginsel zou schenden overtuigt niet.

Vooreerst dient nogmaals herhaald te worden dat er geen sprake is van een bindend ruimtelijk beleid dat het behoud van de bestaande villa op het perceel voorschrijft. (...)

Ten overvloede herhaalt tussenkomende partij nogmaals bondig de belangrijkste punten die aantonen dat het standpunt van verzoekende partijen niet correct is:

- In eerste instantie dient opnieuw gewezen te worden op de context waarin het stedenbouwkundig attest van 2007 werd afgeleverd. Dit attest betrof de vraag tot het voorzien van een meergezinswoning in de villa (met omvangrijke uitbreiding ervan). Dit werd door de gemeente –terecht– niet aanvaardbaar geacht. Een dergelijke aanvraag is geenszins vergelijkbaar met de huidige verkavelingsaanvraag.*
- Verzoekende partijen gaan daarnaast voorbij aan het gegeven dat in het betrokken attest destijds – en volledig in lijn met de huidige vergunning – reeds werd aangegeven dat het voorzien van twee wooneenheden mogelijk is. In 2008 werd om die reden een gunstig attest afgeleverd voor het bouwen van een bijkomende woning op het perceel.*
- Zoals aangegeven in het bestreden besluit dient vastgesteld dat er sedertien geen bijkomende initiatieven zijn genomen om de villa te beschermen of op te nemen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Tevens dient ook vastgesteld dat het in het kader van het principe van inbreiding de voorkeur geniet om de bestaande percelen waar mogelijk bijkomend aan te snijden.*

Hierbij dient bij voorkeur gekozen te worden voor een evenwichtige verdeling van de bouwpercelen, hetgeen in casu ook noopt tot de sloop van de villa, dit om twee gelijkmatige percelen van ongeveer 850 m² te voorzien.

- Merk tot slot op dat ook de verwerende partij (en de PSA) in het weigeringsbesluit van 2005 (stuk 3 en 4) noch een punt maakten van de sloop van de bestaande villa, noch*

haalden zij het stedenbouwkundig attest van 2007 aan als weigeringsgrond. De vergunning werd enkel geweigerd omdat de aangevraagde verkaveling met drie loten onvoldoende inpasbaar was in de omgeving.

Kortom, er kan geen strijdigheid met het continuïteitsbeginsel worden voorgehouden. Dit is des te meer zo nu verwerende partij in het weigeringsbesluit van 2005 (stuk 4) nooit enig ruimtelijk beleid dat gericht is op het behoud van de bestaande villa heeft gehanteerd.
...”

5.

De verzoekende partijen, noch de tweede tussenkomende partij, voegen hieraan in hun wederantwoordnota, respectievelijk laatste schriftelijke uiteenzetting, iets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat het zorgvuldigheidsbeginsel werd geschonden gezien de verwerende partij het herbevestigde ruimtelijke beleid, en haar argumentatie daaromtrent, zou hebben genegeerd en zich zou hebben beperkt tot een copy-paste van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij stellen tevens dat verwerende partij niet terug kan komen op dit eigen beleid door de sloop van de bestaande villa te vergunnen. Hierdoor zouden het redelijkheids-, rechtzekerheids-, en continuïteitsbeginsel worden geschonden.

2.1.

Voor wat betreft de vermeende schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, verwijst de Raad naar de beoordeling van het eerste middel.

Het rechtzekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van aangezien het betekent dat de rechtszoekende, voortgaande op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

Voormelde beginselen betekenen evenwel niet dat de verwerende partij tegenover een vroegere beoordeling geen gewijzigd standpunt zou kunnen innemen. Voorwaarde is echter wel dat dit gewijzigd standpunt volgt uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak en dat dit standpunt niet berust op onjuiste gronden. Bovendien moet dit alles blijken uit de motivering zelf, minstens uit de stukken van het dossier en volgt hieruit noodzakelijk het bestaan van een verstrengde motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij.

2.2.

De verzoekende partijen leggen geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat. De vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 11 mei 2015 waarop de verzoekende partijen zich beroepen, kan niet worden aangewend om de verwerende partij een schending van het

vertrouwensbeginsel aan te wijven. Het vertrouwensbeginsel slaat op rechtmatige verwachtingen die door het optreden van *dezelfde* overheid zijn gewekt. Alleen al om die reden faalt het beroep op het vertrouwensbeginsel.

Hoewel de verzoekende partijen dit geenszins aanvoeren, merkt de Raad louter ten overvloede op dat de verwerende partij, ten aanzien van haar eerdere andersluidende weigeringsbeslissing betreffende de verkavelingsaanvraag voor het opdelen in drie loten van 3 september 2015, afdoende heeft gemotiveerd waarom de voorliggende gewijzigde aanvraag wel bestaanbaar is met de goede ruimtelijke ordening en kan worden vergund. Zij is daarbij uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens van het dossier, heeft deze correct beoordeeld en kon op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit gekomen.

2.3.

Het redelijkheidsbeginsel verzet zich tegen kennelijk onredelijke beslissingen. Dergelijke beslissingen liggen voor wanneer de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen. Vooreerst stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen nalaten een voldoende duidelijke omschrijving te geven van het redelijkheidsbeginsel en evenmin van de wijze waarop dit beginsel geschonden zou zijn door de bestreden beslissing. In ieder geval is de Raad van oordeel dat, met verwijzing naar hetgeen hoger reeds werd geoordeeld, de verwerende partij de grenzen van het redelijke niet is te buiten gegaan in de uitoefening van haar appreciatiebevoegdheid.

2.4.

Het continuïteitsbeginsel, dat de bestendigheid van de openbare dienstverlening betreft, impliceert tot slot dat, wanneer een overheid oordeelt dat een bepaalde taak ("openbare dienst" in functionele zin) beantwoordt aan een behoefte van algemeen belang, die dienst moet blijven bestaan en functioneren.

De verzoekende partijen zetten niet uiteen op welke wijze de bestreden beslissing een schending kan inhouden van dit beginsel. Het valt dan ook niet in te zien hoe de verzoekende partijen nuttig beroep kunnen doen op dit beginsel. Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen blijkt veeleer dat zij de schending van het vertrouwensbeginsel inroepen, hetgeen reeds hoger werd afgewezen.

3.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Geert DE MEYER is in de aangegeven mate ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Francine VERMEIRE, in haar hoedanigheid van bewindvoerder en voor rekening van mevrouw Liliane DE CLERCQ is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van iedere tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 juli 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER