

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1131
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0470-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 Michiel DEWEIRDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Doorniksewijk 66</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 nv AABS <p>Vertegenwoordigd door advocaat Eva DE WITTE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141</p> <ol style="list-style-type: none">2. de heer Geert DE MEYER, met woonplaatskeuze te 9820 Merelbeke, Hof ter Wallenlaan 123. mevrouw Francine VERMEIRE, in haar hoedanigheid van bewindvoerder en voor rekening van mevrouw Lilian DE CLERCQ <p>vertegenwoordigd door advocaat Eva DE WITTE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 29 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 2 oktober 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een woning en nieuwbouw van een ééngezinswoning (lot 1) op het perceel gelegen te 9820 Merelbeke, Kerkstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 227/H2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 mei 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De derde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 mei 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 mei 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

1.2.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 10 augustus 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De eerste en derde tussenkomende partij dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 april 2019.

Advocaat Davine DUJARDIN *loco* advocaat Michiel DEWEIRDT voert het woord voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij en advocaat Eva DE WITTE voert het woord voor de eerste en de derde tussenkomende partij. De tweede 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.

Vervolgens dient de eerste tussenkomende partij op 2 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke opnieuw een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het opdelen van het perceel in twee loten.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 mei 2016 een voorwaardelijke verkavelingsvergunning. Tegen deze vergunning tekenen de verzoekende partijen administratief beroep aan bij de verwerende partij, die vervolgens op 29 september 2016 een voorwaardelijke verkavelingsvergunning verleent.

Tegen deze beslissing stellen de verzoekende partijen op 16 november 2016 een vordering tot vernietiging. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1617/RvVb/0155/A. Met het

arrest van 10 juli 2018 (nummer RvVb/A/1718/1091) verwerpt de Raad de vordering tot vernietiging. De verzoekende partijen hebben tegen dit arrest een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State.

2.

De eerste tussenkomende partij dient op 10 juli 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “te slopen woningen + nieuwbouwen van een gezinswoning” op het perceel gelegen te 9820 Merelbeke, Kerkstraat 48.

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, dat evenwel geen specifieke bestemming toekent aan het perceel.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde verkaveling ‘2015/023’ van 29 september 2016.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 27 september 2017 ongunstig:

“ ...

TOETSING AAN DE GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

LIGGING VOLGENS GEWESTPLAN + BIJHORENDE BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is volgens de planologische voorzieningen van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 september 1977, gelegen in een woongebied in de ruime zin, waarvoor artikel 5.1.0 van het meermaals gewijzigde koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van toepassing is.

(...)

LIGGING VOLGENS RUIMTELIJK UITVOERINGSPLANNEN/BIJZONDER PLAN VAN AANLEG + BIJHORENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) “Afbakening grootstedelijk gebied Gent”, definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005, bevat geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften voor de site.

De aanvraag is niet gelegen binnen het plangebied van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of bijzonder plan van aanleg (BPA).

LIGGING VOLGENS VERKAVELING + BIJHORENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag betreft het lot 1 van de bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 29 september 2016 afgeleverde verkavelingsvergunning, gekend onder het gemeentelijk nummer 2015/023.

Tegen deze verkaveling is nog een derdenberoep hangende bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

BEPALING VAN HET PLAN DAT VAN TOEPASSING IS OP DE AANVRAAG

De gewijzigde verkaveling dateert van na de goedkeuring van het gewestplan en bevat meer gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften. Bijgevolg dient de voorliggende aanvraag louter beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 23 augustus 2012, houdende goedkeuring van de stedenbouwkundige verordening van Merelbeke.

OVEREENSTEMMING MET HET PLAN EN DE VERORDENINGEN

De aanvraag betreft het oprichten van een eengezinswoning en is bijgevolg principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan en de verordeningen.

AFWIJKING VAN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Niet van toepassing.

DECRETALE BEOORDELINGSGRONDEN

(...)

MOBILITEITSSTUDIE

Een mobiliteitsstudie is voor deze aanvraag niet noodzakelijk.

EXTERNE ADVIEZEN

Er dienen geen externe adviezen gevraagd in toepassing van artikel 4.7.16 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

INTERNE ADVIEZEN

De gemeentelijke dienst Werken heeft de aanvraag op 30 augustus 2017 voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Deze voorwaarde heeft betrekking op de noodzaak tot het opzoeken van de huisaansluiting van de bestaande te slopen woning bij het uitvoeren van de afbraakwerken in functie van een eventueel hergebruik en kan als bijkomende voorwaarde aan een eventuele vergunningsbeslissing worden gekoppeld.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag diende niet aan een openbaar onderzoek onderworpen in toepassing van het besluit van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering [betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (verv. BVR 9 september 2011, art. 1)].

HISTORIEK

Geen.

VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen aan de Kerkstraat, nabij de kern van de gemeente. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door het voorkomen van eengezinswoningen in verschillende verschijnings- en inplantingsvormen. In de ruimere omgeving – onder andere langs de Hundelgemsesteenweg – komen ook meergezinswoningen en handelsfuncties voor. De geplande werken strekken tot het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning op de hoek van de Kerkstraat met de Hof ter Wallenlaan.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling die voorschriften bevat die de relevante aandachtspunten inzake de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, behandelen en regelen. De geplande werken zijn conform aan de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende verkaveling. Gelet op de voormelde conformiteit wordt de aanvraag in toepassing van artikel 4.3.1 §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geacht te voldoen aan de voormelde criteria van de goede ruimtelijke ordening en brengt ze de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

Gezien de verkavelingsvergunning waarbinnen de voorliggende aanvraag zich situeert nog niet in laatste administratieve aanleg werd verleend, komt het niet opportuun voor om nu reeds eventuele vergunningsbeslissingen te nemen over het oprichten van woningen binnen de betrokken verkaveling. Zolang de voormelde verkavelingsvergunning niet in laatste administratieve aanleg werd verleend, zou het nemen van een dergelijke vergunningsbeslissing immers een voorafname kunnen doen op een mogelijke (negatieve) uitspraak van de hogere beroepsinstantie én kan ze derhalve alsnog de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengen.

WATERTOETS

In toepassing van artikel 4, §3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dient deze beslissing geen waterparagraaf te

bevatten gezien de vergunning wordt geweigerd op basis van de in voormelde overwegingen opgenomen strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJKE VAN EEN SOCIAAL OF BESCHIEDEN WOONAANBOD

Niet van toepassing.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen. Gelet op het feit dat de vergunningsaanvraag zich situeert binnen een verkaveling waarvoor de vergunning nog niet in laatste administratieve aanleg werd verleend, kan het nemen van een eventuele vergunningsbeslissing over de voorliggende aanvraag de goede ruimtelijke ordening schaden en is het derhalve niet opportuun om nu reeds een dergelijke beslissing te nemen.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Ongunstig.
...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 2 oktober 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij:

“ ...
*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het eensluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en **WEIGERT** de vergunning.*
...”

Tegen die beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 3 november 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 december 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 december 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 februari 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

2 Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien in opslag en infiltratie.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

2.3 De MER-toets

Artikel 4.3.1 van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.4 De juridische aspecten

Op 29 september 2016 werd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen de verkavelingsvergunning verleend waaraan het gevraagde dient te worden getoetst. Deze vergunning is geldig en werd niet geschorst door de instelling van het hoger beroep bij de RVVB. De verkavelingsvergunning is derhalve rechtsmatig vergund en kan als basis worden gebruikt voor de toetsing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven en is conform de beschikkingen van de verkaveling. Zij doorstaat aldus de legaliteitstoets.

De desbetreffende argumenten van appellant dienen te worden bijgetreden.

Er dient vastgesteld dat het gevraagde voldoet aan de voorschriften van genoemde verkaveling.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling die voorschriften bevat die de relevante aandachtspunten inzake de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, behandelen en regelen.

De geplande werken zijn conform aan de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende verkaveling. Gelet op de voormelde conformiteit wordt de aanvraag in toepassing van artikel 4.3.1 §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geacht te voldoen aan de voormelde criteria van de goede ruimtelijke ordening en brengt ze de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

De aanvraag doorstaat aldus ook de opportuniteitstoetsing, hetgeen desbetreffend ook de conclusie is van het college van burgemeester en schepenen.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

3. Besluit

Artikel 1: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 2 oktober 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Merelbeke houdende weigering van een voorwaardelijke / gedeeltelijke stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door A.A.B.S., wordt ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de bouwheer. Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMSTEN

A. Tweede tussenkomende partij

1.

Artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet stelt dat er een rolrecht van 100 euro per tussenkomende partij verschuldigd is.

De beschikking van 10 augustus 2018 werd met een aangetekende brief op 13 augustus 2018 aan de tweede tussenkomende partij betekend, met de mededeling van de vervaltermijn van vijftien dagen voor de betaling van het rolrecht van 100 euro en de sanctie daarop.

Conform artikel 6, eerste lid Procedurebesluit was 29 augustus 2018 voor de tweede tussenkomende partij de laatste dag van de vervaltermijn. De Raad stelt ambtshalve vast dat de tweede tussenkomende partij het verschuldigde rolrecht niet betaald heeft.

2.

Artikel 21, §5, vierde lid van het DBRC-decreet sanctioneert de niet-betaling van het rolrecht binnen de gestelde termijn van vijftien dagen met de onontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst.

Gelet op het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, kan de tweede tussenkomende partij in voorkomend geval nadere toelichting geven over de redenen die het vastgestelde verzuim desgevallend kunnen verklaren.

De tweede tussenkomende partij was, hoewel regelmatig opgeroepen, echter niet aanwezig, noch geldig vertegenwoordigd op de zitting van 23 april 2019. De tweede tussenkomende partij kon derhalve niet geconfronteerd worden met de door de Raad ambtshalve gedane vaststellingen en bijgevolg evenmin een valabel motief van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aanvoeren.

4.

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij is onontvankelijk.

B. Derde tussenkomende partij

Standpunt van de partijen

1.

De derde tussenkomende partij omschrijft haar belang als volgt in haar verzoekschrift tot tussenkomst:

“ ...

Mevrouw Liliane DE CLERCQ is eigenares van het perceel gelegen aan de Kerkstraat 48 te 9820 Merelbeke, kadastraal gekend onder 2e afdeling, sectie B, nr. 227 H2. Mevrouw De Clercq is onder bewindvoering geplaatst en mevrouw Francine VERMEIRE is aangesteld als haar bewindvoerder.

Met het oog op het ten gelde maken van het onroerend goed in eigendom van mevrouw De Clercq werd in samenspraak met de firma AABS, met maatschappelijke zetel te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Schoonzichtstraat 33 (ondernemingsnummer 0428.843.433) een verkavelingsaanvraag ingediend. De firma AABS stond hierbij in voor het opmaken en indienen van de aanvraag. Op 23 mei 2016 werd de verkavelingsvergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke. Het beroep van een aantal omwonenden (waaronder verzoekende partijen) werd door de deputatie verworpen en de vergunning werd verleend op 29 september 2016. Tegen deze vergunningsbeslissing van 29 september 2016 van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, werd door verzoekende partijen een procedure opgestart bij uw Raad. De huidige tussenkomende partij is ook in deze procedure (gekend onder het rolnummer 16174/RVVB/0155/A) tussengekomen. Dit dossier werd inmiddels door uw Raad in beraad genomen.

Ondertussen werd op basis van deze verkavelingsvergunning (en eveneens door de firma AABS) een vergunning bekomen voor het slopen van de oude villawoning en het bouwen van een woning op lot 1, dit bij beslissing van de deputatie dd. 1 februari 2018. Dit vormt de op heden bestreden beslissing (stuk 1).

De tussenkomende partij werd in mei 2018 door de firma AABS in kennis gesteld van het schrijven van uw Raad met het verzoek tot nietigverklaring door verzoekende partijen.

Tussenkomende partij heeft hierop opnieuw de machtiging gevraagd aan de Vrederechter om tussen te mogen komen in huidige procedure. Machtiging die recent werd verleend (stuk 2)

Overeenkomstig artikel 4.8.21 §1 io artikel 4.8.11 §1 eerste lid, 1 ° VCRO heeft de persoon die beschikt over zakelijke rechten (i.e. de eigenaar van de te verkavelen gronden) belang bij een tussenkomst in de procedure. De tussenkomende partij is (de bewindvoerder van) de eigenares van het betrokken terrein en beschikt aldus over een zakelijk recht over het terrein waarop de bestreden beslissing dd. 1 februari 2018 betrekking heeft. De tussenkomende partij heeft dan ook ontegensprekelijk het vereiste belang om tussen te komen in huidige procedure.

Voor zoveel als nodig kan nog opgemerkt dat tussenkomende partij tevens belang heeft om tussen te komen in de betrokken procedure als benadeelde overeenkomstig artikel 4.8.11 § 1, 3° VCRO. Immers, de bestreden beslissing dd. 1 februari 2018 verleent de mogelijkheid om de oude villa te slopen en een nieuwbouwwoning op te richten op lot 1. De tussenkomende partij zal dan ook zondermeer benadeeld worden door een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing. Ook om die reden heeft tussenkomende partij er belang bij haar standpunt te kunnen uiteenzetten omtrent de door de verzoekende partij opgeworpen middelen.
...

2.

In hun wederantwoordnota betwisten de verzoekende partijen het belang van de derde tussenkomende partij als volgt:

“...

Mevrouw Francine Vermeire q.q. motiveert haar belang niet om tussen te komen in de procedure.

Mevrouw Francine Vermeire q.q. is thans geen eigenaar (meer) van de betrokken villa en het betrokken perceel, zodat zij geen belang aantoonde om tussen te komen in de procedure.

Zij verkocht haar eigendom immers aan A.B.B.S, de andere tussenkomende partij.
...”

Beoordeling door de Raad

Op de zitting van 23 april 2019 erkent de derde tussenkomende partij bij monde van haar raadsman dat zij niet langer eigenaar is van het betrokken perceel.

Aangezien de derde tussenkomende partij niet langer over zakelijke rechten beschikt met betrekking tot het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing en zij geen andere redenen aanvoert die een eventueel belang bij de huidige procedure zouden staven, is de exceptie gegrond.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

C. Eerste tussenkomende partij

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. In wat hierna volgt wordt de eerste tussenkomende partij verder aangeduid als de tussenkomende partij.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.4; artikel 4.3.1. § 1, eerste lid, 1° b) en van artikel 4.3.1. § 2 VCRO; van het begrip goede ruimtelijke ordening, van artikel 2 en 3 Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van de (materiële) motiveringsplicht en het motiveringsbeginsel en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en het rechtszekerheidsbeginsel en het continuïteitsbeginsel.

Zij zetten dit als volgt uiteen:

“ ...

1.1.

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 weigen 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.*

*Niet alleen hebben de verzoekende partijen de schending van de goede ruimtelijke ordening bij de RvVb bestreden met een annulatieberoep n.a.v. de verkavelingsvergunning verleend door de verwerende partij (nog hangende RvVb-procedure), deze verkavelingsvergunning is in toepassing van artikel 159 van de Grondwet door de RvVb **buiten toepassing te verklaren** wegens onwettig: kennelijke/manifeste strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.*

De bestreden beslissing kan ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet zomaar (en alleen) verwijzen naar de verkavelingsvoorschriften als zijnde representatief voor de goede ruimtelijke ordening.

1.1.3.

De beoordeling van de onmiddellijke omgeving is daartoe 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: (...)

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.

1.1.4.

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 8)

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 8)**

“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 (!) 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 relevantie.

Het ruimtelijk beleid mbt het verkavelingsperceel is erop gericht om de bestaande villa te behouden, waarop architecturaal en qua gabarit **MOET** worden aangesloten. De overheid (CBS) heeft dat in mei 2015 bevestigd. **(zie stuk 8)**

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 -, kon **onmogelijk een verkavelingsvergunning worden verleend waarbij de bestaande villa wordt gesloopt** en waarop de thans bestreden beslissing qua rechtsgrondslag is gebaseerd.

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.

...

1.2. 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 materieel-inhoudelijk gebrekkig gemotiveerd.

De verzoekende partijen hebben zowel in het deputatieberoep als in de latere replieknota na PSA-verslag n.a.v. de verkavelingsaanvraag 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 8)**

“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.”

De vergunningverlenende overheid heeft in 2015 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”**.

De bestreden beslissing wijkt daar compleet van af.

*In het vergunningaanvraagdossier noch in de door de verzoekende partij eveneens bestreden verkavelingsvergunning is één spoor te bekennen van deze **van verkavelingsvergunning afhankelijk gestelde voorwaarde** om elke nieuwbouw architecturaal volledig (!) te doen aansluiten op de bestaande villa, zodat de thans bestreden beslissing ondeugdelijk (onwettig) is gemotiveerd in verwijzing naar deze (bestreden) verkavelingsvergunning.*

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 (lot 1) 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.

*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 vergunning 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.

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

1.2.3.

Een principiële bestaanbaarheid met het bestemming(svoorschriften) van het geldend gewestplan en de beschikkingen van de verkaveling, heeft evenwel niet tot gevolg dat de verzoekers alle bouwwerken die beantwoorden aan deze bestemming hoe dan ook moeten dulden.

Ter zake kan - naar analogie - eveneens verwezen worden naar artikel 19, derde lid, van het Inrichtingsbesluit dat immers bepaalt :

“De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening”.

Ook bij het arrest van de Raad van State inzake Martens van 7 juli 2003 nr. 121.418 werd gemotiveerd dat de onverenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening een voldoende weigeringsmotief is.

Zelfs al is de vergunning in principe bestaanbaar met de bestemming (niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en de verkaveling), dan nog kan de vergunning slechts worden afgeleverd voor zover de voorgenomen handelingen en werken **verenigbaar zijn met de omgeving en de goede plaatselijke ordening.**

Zoals hierna zal worden aangetoond is dit **niet het geval.**

Het is immers zo dat de onmiddellijke omgeving zich kenmerkt door een residentiële omgeving bestaande uit het hof ter Wallen en de historische Driesplaats en de kastelen Ter

Wallen en Stat de Richelle met kasteelparken. Dit zijn cultuurhistorische indicatoren. De sloop van de deze woning – welke gebouwd werd in een traditioneel landelijk geïnspireerde villastijl – en de bouw van een nieuwe woning met plat dak betekent een schaal en stijlbreuk met de plaatselijke omgeving. Dit is strijdig en onverenigbaar met de bestaande ordening van het gebied.

Het perceel zal bovendien worden ontdaan van alle groen (nl. rooien van 31 bomen !) hetgeen ongebruikelijk is voor deze omgeving (gelegen nabij twee parkgebieden). De bouwdichtheid van het perceel wordt hier ver overschreden.

1.2.4.

Nochtans is het de taak van de vergunningverlenende overheid geval per geval te onderzoeken of de stedenbouwkundige aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening. Zij dient zich bij het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning een oordeel te vormen over de goede aanleg van de plaats, waarbij zij in de eerste plaats moet uitgaan van de bestaande toestand.

De verenigbaarheid met een goede plaatselijke ordening houdt in ieder geval in dat de onmiddellijke en nabije omgeving wordt bestudeerd. De vergunningverlenende overheid is daarbij verplicht zich een correct en volledig beeld van de gesteldheid van de plaats vormen.

Het oordeel over de toelaatbaarheid van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag vereist dan ook in elk geval een afweging waarbij dient te worden nagegaan of de geplande werken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de plaatselijke aanleg en de onmiddellijke omgeving in het bijzonder.

Dit is niet het geval met de bestreden vergunning.

In casu is het immers overduidelijk dat de geplande sloop van de authentieke villa en bouw van een nieuwbouwwoning onverenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

...

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota:

“ ...

De verzoekers stellen in een eerste onderdeel van het eerste middel dat de deputatie ten onrechte tot de vaststelling kwam dat de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Meer bepaald zijn de verzoekers van mening dat de aanvraag strijdig zou zijn met de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving. Bovendien stellen zij dat de aanvraag voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet zou mogen worden getoetst aan (de voorschriften van) de verkavelingsvergunning van 29 september 2016.

Waarom de voorliggende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag niet zou mogen worden getoetst aan de voormelde verkavelingsvergunning van 29 september 2016 en waarom deze verkavelingsvergunning onwettig zou zijn, lichten de verzoekers echter niet toe.

Vast staat dat de deputatie als administratief beroepsorgaan geen mogelijkheid heeft om haar eigen beslissing buiten toepassing te laten op grond van artikel 159 GW., zodat zij de eerdere verkavelingsvergunning helemaal niet buiten toepassing kon laten bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag, die aanleiding gaf tot de huidige bestreden beslissing. Ook heeft een vernietigingsberoep bij uw Raad geen automatisch schorsende

werking, zodat de deputatie op het ogenblik van de beoordeling van de voorliggende vergunningsaanvraag wel degelijk toepassing diende te maken van de vigerende verkavelingsvergunning — die namelijk wel voor uw Raad werd aangevochten maar met werd geschorst.

Hoewel de verzoekers stellen dat "de bestreden beslissing I. .] ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening met zomaar en alleen [kan] verwijzen naar de verkavelingsvoorschriften als zijnde representatief voor de goede ruimtelijke ordening", verduidelijken de verzoekers met waarom en op welke punten de verkavelingsvoorschriften daartoe ontoereikend zouden zijn.

Artikel 4.3 1, §2, 3° VCRO stelt dat: (...)

Nu de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag conform deze verkavelingsvoorschriften is, kon de deputatie dan ook in alle redelijkheid besluiten dat de aanvraag de opportuniteitstoets doorstaat.

De verzoekers tonen met aan, en beargumenteren zelfs niet welke ruimtelijke criteria In de verkavelingsvoorschriften van de verkavelingsvergunning van 29 september 2016 niet zouden geregeld zijn, zodat de stedenbouwkundige aanvraag hieraan met (afdoende) zou kunnen worden getoetst.

Zo verbindt zij de stelling dat de toetsing aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moeten inhouden dat de aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de 'ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving' niet aan de vigerende verkavelingsvoorschriften, waaraan de aanvraag in casu moet worden getoetst. Uit het verzoekschrift blijkt niet dat de verzoekers menen dat dit ruimtelijk element niet in de verkavelingsvoorschriften zou zijn opgenomen.

Voor de volledigheid kan overigens worden gewezen op de eigenlijke inhoud van de verkavelingsvoorschriften, die wel degelijk de nodige voorschriften inzake ruimtelijke draagkracht bevatten, door onder andere te voorzien in

- voldoende ruime oppervlaktes van de percelen van 856 m² en 851 m²,*
- 10m bouwvrije zijstroken, minimaal 3 m onderling tussen de loten om de leefbaarheid van de aanpalende percelen met In het gedrang te brengen;*
- enkel eengezinswoningen in open bouwverband, waardoor de maat van de normale burenhinder niet overschreden zal worden;*
- een kroonlijsthoogte van max. 3,5 m teneinde nog meer de impact op de omliggende woningen te vermijden;*
- een bouwdiepte die wordt beperkt tot 10,0 m, wat opnieuw de afstemming binnen de onmiddellijke omgeving van de site bevordert;*
- een expliciet verbod op het oprichten van afzonderlijke bijgebouwen, zodat de tuinzones optimaal als open ruimte kunnen worden benut en het groene karakter van de woonomgeving voldoende behouden blijft.*

Door de huidige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te toetsen aan deze verkavelingsvoorschriften, heeft de deputatie de aanvraag wel degelijk ook getoetst op haar verenigbaarheid met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving van het bouwproject.

Waar de verzoekers stellen dat de voorliggende aanvraag eveneens had moeten worden afgetoetst aan 'de bestaande bebouwing op het betrokken perceel zelf', is het niet duidelijk hoe de verzoekers tot dit standpunt komen. De 'bestaande bebouwing' op het terrein

waarop een aanvraag betrekking heeft, vormt in ieder geval geen ruimtelijk criterium zoals omschreven in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO. Noch in het kader van de eerder verleende verkavelingsvergunning, noch in het kader van de voorliggende bestreden beslissing houdende een stedenbouwkundige vergunning, diende de huidige aanvraag dan ook te worden getoetst aan 'de bestaande bebouwing op het terrein', zijnde de te slopen villa.

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 zélf, 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 met 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. Dit vermeende 'beleid' zou er enerzijds in bestaan dat de sloop van de bestaande villa uitgesloten is en 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 eens werd geweigerd.

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 3 m bouwvrije stroken tot de zijdelingse perceelgrenzen (i.p.v. 10 m) en met een kroonlijsthoogte van 6,50m (i.p.v. 3,5m). De deputatie wegerde 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.

Bovendien vergeten de verzoekers volledigheidshalve dat het college als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg 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 - en nu te bebouwen - 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 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.

In de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 mei 2015 wordt immers louter naar het vervallen 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". Hieruit blijkt dan ook geen algemeen verbod tot sloop en nieuwbouw, dat als 'specifiek ruimtelijke beleid' voor het perceel zou moeten gelden.

Met betrekking tot het vermeende 'perceelspecifieke ruimtelijk beleid' dat voor het perceel zou vooropstellen dat 'de nieuwe woningen architecturaal volledig zullen aansluiten bij de bestaande woning', kan opnieuw worden verwezen naar de verkavelingsvoorschriften van de vergunningsbeslissing van 29 september 2016.

Deze stellen inzake bouwvolume en verschijningsvorm onder meer:

" ...

2. I.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.

..."

Nu de verkaveling maximaal 2 wooneenheden bevat, het bestaande gabarit wordt gevolgd (kroonlijsthoogte 3,5 m) en een afstand van 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt bewaard, blijkt hieruit afdoende dat de verkavelingsvoorschriften garanderen dat de nieuwe woningen 'architecturaal volledig zullen aansluiten bij de bestaande woning'.

Ook op dit punt faalt de argumentatie van de verzoekers.

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 (materiële 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).

Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing dat de deputatie rekening heeft gehouden met de door verzoekers in hun beroepsschrift opgeworpen bezwaren en opmerkingen, waaronder deze omtrent het continuïteitsbeginsel (met betrekking tot het 'ruimtelijke 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 ruimtelijke ordening (zie supra). Van deze motivering tonen de verzoekers alvast niet aan dat ze kennelijk onredelijk zou zijn.

Evenmin tonen de verzoekers overtuigend aan dat de verkavelingsvoorschriften zouden voorschrijven dat de sloop van de bestaande villa op het terrein verboden zou zijn. Wél bevat de verkavelingsvergunning voorschriften die de relevante ruimtelijke criteria behandelen en regelen, zodat deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De deputatie diende bij de beoordeling van de aanvraag inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dan ook geen aparte motivering te geven omtrent de wenselijkheid van de sloop van de bestaande villa. De wenselijkheid van de sloop blijkt uit de totaliteit van de verkavelingsvoorschriften, zodat hieromtrent geen aparte toets, noch een bijhorende bijzondere motivering, dient te worden voorzien.

Ook inzake de voorwaarde om 'elke nieuwbouw architecturaal volledig te doen aansluiten op de bestaande villa', blijkt dat de verkavelingsvoorschriften hieromtrent voldoende duidelijk en specifiek zijn (zie supra). De deputatie kon in haar beslissing op dit punt dan ook eveneens verwijzen naar de toets die zij heeft uitgevoerd van de aanvraag aan de verkavelingsvoorschriften. Er is op dit punt geen bijzondere motivering vereist.

...

3.

De tussenkomenende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting:

“...

Tussenkomenende 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.

Verzoekende partijen kunnen ook niet worden gevolgd waar zij met huidig verzoekschrift voornamelijk (en opnieuw) de verkavelingsvergunning viseren. Verzoekende partijen

vragen uw Raad deze verkavelingsvergunning op basis van artikel 159 GW buiten toepassing te verklaren. De argumentatie van de verzoekende partijen is dan ook geënt op het feit dat geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend op basis van een (beweerde) onwettige verkavelingsvergunning. Gelet op het arrest van uw Raad is zulks niet meer aan de orde.

Daarenboven verliezen de verzoekende partijen uit het oog dat verkavelingsvergunning wel degelijk de toetssteen mag (en zelfs moet) vormen voor de beoordeling van de verdere stedenbouwkundige vergunningen.

Merk hierbij op dat de verkavelingsvoorschriften (en het plan) daarenboven gedetailleerde voorschriften bevatten die worden geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven, zodat de bestreden beslissing de correct de toets heeft gemaakt met deze verkavelingsvoorschriften (stuk 13). Hiervoor kan gewezen worden op de vaste rechtspraak van uw Raad.

‘Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan, waar het de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen. (RvVb 9 september 2014, nr. A/2014/0628, p.7)’

Dat de verzoekende partijen niet kunnen betwisten dat de bestreden vergunning zich volledig conformeert met de afgeleverde (en door uw Raad wettig bevonden) verkavelingsvergunning blijkt ook uit het feit dat geen enkele opmerking wordt geformuleerd op de nieuw op te richten woning zelf (en de conformiteit ervan met de verkavelingsvergunning). Zoals gezegd is het middel voornamelijk gesteund op de wens tot behoud van de oude villa waaraan verzoekende partijen (nochtans zonder deze waardevolle elementen te kunnen aanduiden) een ‘waardevol karakter’ toemeten.

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

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

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

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***

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 (tot stedenbouwkundig attest).*

*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 in 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 kon dus wel degelijk een vergunning afleveren die voorziet in de sloop van de villa.*

*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 van 2015 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.’

In het kader van de beoordeling van de verkavelingsaanvraag werd uitvoerig gemotiveerd waarom de sloop van de villa wel 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)

Zoals reeds herhaaldelijk aangegeven, werd deze motivering als een afdoende motivering beschouwd door uw Raad in het arrest van 10 juli 2018. Om die reden kon de deputatie dan ook, steunend op deze verkavelingsvergunning, de (bestreden) vergunning afleveren voor het slopen van de villa en het oprichten van een ééngesinswoning op lot 1. Merk hierbij op dat deze aanvraag zich volledig conformeert met de verkavelingsvoorschriften en hierop geen enkele afwijking voorziet, reden waarom hieromtrent ook geen enkele opmerking wordt gemaakt door de verzoekende partijen.

Temeer nu de verkavelingsvergunning wordt geacht de goede ruimtelijke ordening aan te geven, is het dan ook geenszins onredelijk om een vergunning te verlenen voor het slopen van de villa en het oprichten van een woning volledig conform deze verkavelingsvergunning. Verzoekende partij tracht uw Raad evenwel te verleiden tot een opportuiniteitsbeoordeling, wat buiten uw bevoegdheid valt.

...

(2) Tweede onderdeel van het eerste middel

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.

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.

Andermaal trachten verzoekende partijen een 'ruimtelijk beleid omtrent het behoud van de villa' af te leiden uit de weigeringsbeslissing van 11 mei 2015 van het stedenbouwkundig attest. Zoals reeds aangegeven in repliek op het eerste onderdeel van dit middel, raakt deze redenering kant noch wal, hetgeen ook werd bevestigd door uw Raad in het arrest van 10 juli 2018 (zie beoordeling van uw Raad op p. 46 en 47).

Waar verzoekende partijen nog wijzen op de onmiddellijke omgeving die voornamelijk zou zijn gekenmerkt door de residentiële omgeving van het Hof ter Wallen, de historische Driesstraat en twee kasteelparken, geven zij wel een heel eenzijdige weergave van de omgeving. Zoals reeds gezet bij de uiteenzetting van de feiten, is de Kerkstraat een straat die zich kenmerkt door zeer verscheiden bebouwing van open bebouwing tot gesloten bebouwing en zelfs meergezinswoningen en dit in allerhande bouwstijlen, terwijl de omgeving ook wordt gekenmerkt door het grootschalig sportcomplex met turnhal, zwembad en voetbal (sportcomplex Ter Wallen). In de residentiële omgeving Hof ter Wallen komen daarenboven ook naast meer oudere woningen ook reeds meer moderne woningen (al dan niet met platte bedaking) voor (stuk 1).

[FOTO]

De verzoekende partijen nemen dan ook een loopje met de waarheid dat de op te richten ééngezinswoning een schaal of stijlbreuk zou betekenen met de omgeving. Minstens tonen zij niet aan dat in de bestreden beslissing is uitgegaan van een verkeerde feitenvinding hieromtrent.

Ook de opmerking omtrent het hoogstammig groen dient in deze context te worden gelezen. Merk hierbij niet alleen op dat dit hoogstammig groen louter hoge en kaprijpe sparren en dennen betreffen die daarenboven voor veel hinder zorgen voor de onmiddellijk aanpalende buur. Deze buur heeft dan ook destijds een schrijven gericht aan de deputatie om zijn uitdrukkelijke akkoord te geven met de verkavelingsaanvraag en het verwijderen van dit 'groen' (stuk 12). Daarenboven laten verzoekende partijen ook hier na aan te geven op welke wijze hieromtrent foutief zou zijn geoordeeld in de bestreden beslissing. Merk tot slot op dat op het lot 1 slechts 11 hoogstammen aanwezig zijn (en geen 31 zoals verkeerdelijk gesteld door de verzoekende partijen).

Andermaal dient ook hier gewezen op het feit dat de gedetailleerde voorschriften uit de verkavelingsvergunning (die tot op de letter werden gevolgd) uiting geven van een goede ruimtelijke ordening, waardoor in de bestreden beslissing terecht wordt gewezen op de conformiteit met de verkavelingsvergunning (stuk 13).

...

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota:

“ ...

1.3.1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO moet een vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg moeten, voor zover noodzakelijk of relevant, de cultuurhistorische aspecten van de aanvraag bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in rekening worden gebracht.

In casu blijkt niet dat de Deputatie de cultuurhistorische aspecten heeft onderzocht. Het feit dat er intussen een (betwiste) verkavelingsvergunning is, ontslaat de verwerende partij niet om de aanvraag op toets van de goede ruimtelijke ordening uit te voeren.

Verzoekers leggen onder stuk 12 een beschrijving voor van de villa waaruit afdoende blijkt dat de villa cultuurhistorische waarde en erfgoedwaarde bezit.

1.3.2.

In de procedure tegen de verkavelingsvergunning hebben verzoekers gewezen op de cultuurhistorische en architecturale aspecten en de erfgoedwaarden van de villa op het betrokken perceel.

In de bestreden beslissing wordt er echter geen woord over de cultuurhistorische aspecten van de villa gerept.

De Deputatie argumenteerde in het kader van de verkavelingsvergunning hierover het volgende (stuk 3):

“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 (...).”

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

Het feit dat woning niet beschermd werd als monument en evenmin werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, heeft niet tot gevolg dat het goed ontegensprekelijk geen dusdanig unieke, kenmerkende of waardevolle esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bevat.

De cultuurhistorische aspecten bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening staan met andere woorden los van het feit of de woning beschermd is of ingeschreven staat in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De cultuurhistorische aspecten slaan ook op een waardevol gebouw indien dit niet beschermd is.

Daarenboven is ook de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed een project dat voortdurend geactualiseerd en aangepast wordt. Het is pas recent dat de Inventaris van de provincie Limburg werd vastgesteld door de Minister. In de andere Vlaamse provincies is er sinds 4 jaar geen vaststelling meer geweest van bouwkundig erfgoed.

Uit de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed blijkt ook dat de inventarisatie van Merelbeke startte en eindigde in 1989. De inventaris is dus zeker niet meer actueel, aangezien er in 30 jaar geen aanpassingen zijn gebeurd. In 1989 werd nog geen of weinig aandacht besteed aan het naoorlogs bouwkundig erfgoed.

Ondertussen zijn de inzichten om een gebouw als waardevol te klasseren gewijzigd. Het is duidelijk dat het ontbreken van een gebouw op de inventaris niet betekent dat het gebouw geen erfgoedwaarde kan hebben.

In casu kan aan volgende waarden gedacht worden:

- esthetische waarde: waarbij zichtbare componenten een belangrijke rol spelen, kleur, vorm, harmonische verhoudingen. De villa is mede authentiek door zijn gedeeltelijke organische vormgeving en materiaal gebruik.*
- ruimtelijk-structurele waarde: De villa is voor de buurt een herkenningspunt id stedenbouwkundige structuur doordat verschillende straten hierop aansluiten. Het heeft/had een hoge locuswaarde op de hoek van de Kerkstraat met de Hog ter wallenlaan.*
- representativiteitswaarde: De villa is/was een schaarse getuige van een traditioneel landelijk geïnspireerde villastijl.*
- historische waarde: de villa is/was een authentieke getuige van residentiële villabouw in de stedelijke rand tijdens de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw.*

Kortom, de cultuurhistorische aspecten van de villa in kwestie kunnen niet (alleen) worden afgewogen aan een bescherming of opname in de inventaris. De Deputatie heeft dit alles niet onderzocht.

1.3.3.

Tot slot kunnen de cultuurhistorische aspecten ook niet zomaar worden aan de kant gezet door het hergebruik van de bestaande woning in vraag te stellen. In casu bleek immers niet dat de villa ongeschikt zou zijn om te voldoen aan de huidige eisen in verband met isolatie en energieverbruik. Duurzaamheid betekent ook dat men gebouwen behoudt en niet zomaar sloopt. De sloop en herbouw is immers duurder en minder duurzaam dan renovatie.

Dit blijkt ook uit de studie van architect Steyaert dat de kosten van renovatie zeker niet hoger zijn dan nieuwbouw; integendeel het blijkt dat de investering van de bouwheer 2,5 keer duurder dan de renovatie van het bestaande pand (stuk 10). De architect stelt het volgende vast:

Dit pand is in relatief goede staat en kan met een beperkt budget nieuw leven ingeblazen worden. Binnen de renovatie wereld zijn tal van technische voorstellen geformuleerd om dergelijke panden de 21 eeuw in te leiden.

Men kan dus niet stellen dat gebouw geen toekomst had of niet kon voldoen aan de isolatienormen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In essentie betogen de verzoekende partijen, in quasi identieke bewoordingen als in hun vordering van 16 november 2016 tegen de verkavelingsvergunning van 26 september 2016 (zaak gekend onder het rolnummer 1617/RvVb/0155/A en zoals verworpen met het arrest van 10 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1091), dat de verwerende partij de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening foutief beoordeeld heeft.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de bestaande villa op het perceel het primaire beoordelingscriterium moet vormen en de bouw van een nieuwe woning met een plat dak een stijlbreuk zou betekenen in de omgeving. De verzoekende partijen stellen hierbij dat de verwerende partij niet mag uitgaan van de voorschriften van de goedgekeurde verkavelingsvergunning van 29 september 2016.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO bepaalt in de toepasselijke versie het volgende:

“...

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

[...]

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...”

Hieruit volgt dat, indien het aangevraagde gelegen is binnen een verkavelingsvergunning, de verwerende partij haar beoordeling met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kan beperken tot de vaststelling dat het aangevraagde in overeenstemming is met de toepasselijke verkavelingsvoorschriften, op voorwaarde evenwel dat deze verkavelingsvoorschriften voldoende precies en gedetailleerd de aandachtspunten met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening behandelen en regelen.

Het voorgaande impliceert tevens dat, indien de verkavelingsvoorschriften bepaalde relevante en noodzakelijke aspecten van de goede ruimtelijke ordening niet behandelen en/of aan de vergunningverlenende overheid een beoordelingsruimte laten, het aan de verwerende partij toekomt deze aspecten op basis van een eigen zorgvuldig onderzoek nader te beoordelen, en kan zij er niet zonder meer van uitgaan dat de overeenstemming van het aangevraagde met de verkavelingsvoorschriften kan volstaan.

3.

Het wordt niet betwist dat de bestreden beslissing valt binnen de eerder verleende verkavelingsvergunning van 29 september 2016. Hoewel de verzoekende partijen in hun

verzoekschrift opwerpen dat de verwerende partij niet kon volstaan met de verwijzing naar de verkavelingsvoorschriften van deze verkavelingsvergunning, betrekken zij deze voorschriften op geen enkele manier in hun verzoekschrift. Nochtans moeten de verzoekende partijen, in het kader van de stelplicht, op een voldoende wijze hun argumenten uiteenzetten en de motieven van de bestreden beslissing die zij bekritisieren in hun betoog betrekken.

4.1.

Het betoog van de verzoekende partijen is in het bijzonder gericht tegen het gebrek aan beoordeling van de cultuurhistorische aspecten bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, onder meer in het licht van het 'herbevestigd ruimtelijk beleid' dat het behoud van de villa zou voorstellen.

Vooreerst 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.

4.2.

De verwerende partij oordeelde in het kader van de eerdere verkavelingsvergunningsaanvraag over de goede ruimtelijke ordening en de aanwezigheid van de villa als volgt:

"...

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.

(...)

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.

...

Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij de overeenstemming van de eerdere verkavelingsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening op een correcte en afdoende wijze beoordeeld heeft. De verzoekende partijen verduidelijken minstens niet waarom de verwerende partij ertoe gehouden zou zijn om in de eerste plaats rekening te houden met de aanwezigheid van de villa en het behoud ervan. Evenmin tonen de verzoekende partijen aan dat deze beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is of op foutieve gegevens steunt.

4.3.

In hun verzoekschrift stellen de verzoekende partijen dat de omgeving gekenmerkt wordt door haar residentieel karakter en de aanwezigheid van cultuurhistorische indicatoren en dat het nieuwbouwproject een schaal- en stijlbreuk betekent met de omgeving. Hieruit blijkt dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met de bestreden beslissing, maar zij staven deze stelling verder niet en beperken zich tot loutere opportunitetskritiek.

De verzoekende partijen betrekken de specifieke verkavelingsvoorschriften niet, noch de concrete elementen van de aangevraagde nieuwbouwwoning. Zij doen niets meer dan het louter herhalen van hun eerdere kritiek op de oorspronkelijke verkavelingsvergunning.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in hun tweede middel de schending in van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het continuïteitsbeginsel en de schending van artikel 14 en 16 van het Decreet natuurbeschoud 21 oktober 1997 (hierna: Natuurdecreet). Zij verwoorden dit als volgt:

“ ...

2.1.

eerste onderdeel

Schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het continuïteitsbeginsel

2.1.1.

De vergunningverlenende overheid is er bij de beoordeling van de impact van de vergunning toe verplicht zorgvuldig te handelen/te oordelen zoals elke normaal zorgvuldige en redelijk vooruitziende overheid zou hebben gedaan, zo onder meer conform haar voorgaande vaste administratieve beoordelingspraktijk in gelijkaardige gevallen, zodat de geadresseerden van deze beoordelingspraktijk met redelijke zekerheid weten waaraan zich te verwachten.

2.1.2.

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 (lot 1) 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 8)

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 deputationeberoep en in hun latere replieknota na PSA-verslag in de voorgaande procedure tot verkavelingsvergunning. (zie stuk 5 + stuk 7)

In die zin werd de bestreden beslissing evenzeer **kennelijk onzorgvuldig** genomen.

2.1.3.

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

Bij replieknota na PSA-verslag nav de verkavelingsaanvraag argumenteerden de verzoekende partijen nog als volgt: (zie stuk 5)

“I. OMTRENT HET CONTUINITEITSBEGINSEL

Door de PSA wordt, omtrent de argumentatie hieromtrent uiteengezet in het beroepschrift, 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:

“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 markering)

Door de aanvrager wordt thans voorgehouden dat het betrokken stedenbouwkundig attest in lijn is met de huidige vergunning nu ook reeds in 2008 om die reden een gunstig advies afgeleverd werd voor het bouwen van een bijkomende woning op het perceel.

In casu gaat het niet om het bouwen van een bijkomende woning op het perceel maar strekt de aanvraag tot het verkavelen van het perceel in twee loten van het na sloping van de bestaande villa vrijgekomen terrein. **Dit is fundamenteel iets anders.**

De beschouwing dat er sedert 2008 geen bijkomende initiatieven werden genomen om de villa te beschermen of op te nemen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed doet niets af aan de vaststelling dat bij de recent geweigerde verkavelingsaanvraag van 11.05.2015 uitdrukkelijk werd verwezen naar het negatief stedenbouwkundig attest van 24 mei 2007 waarbij uitdrukkelijk werd overwogen :

”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 behoud van de bestaande woning werd daarbij uitdrukkelijk vooropgesteld. Huidig ontwerp strekt ertoe de bestaande woning te slopen en gaat uit van een VOLLEDIGE NIEUWBOUW zodat bezwaarlijk stedenbouwkundig aansluiting kan worden gevonden bij de bestaande woning.”

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 en daarop rechtstreeks gebaseerde thans bestreden vergunning mbt lot 1.

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.*

...

2.2. tweede onderdeel

schending het redelijkheidsbeginsel en artikel 14 en 16 van het Decreet natuurbehoud 21 oktober 1997

2.2.1

Het redelijkheidsbeginsel, zoals ontwikkeld in de rechtspraak houdt onder meer in dat de overheid bij het nemen van een beslissing alle betrokken belangen vooraf op redelijke wijze moet afwegen. Deze belangenafweging moet een juist evenwicht weergeven tussen de in redelijkheid relevante belangen in een bepaald dossier . Het redelijkheidsbeginsel begrenst de uitoefening van de discretionaire beslissingsbevoegdheid van de overheid.

Dit redelijkheidsbeginsel betekent volgens verzoekers dat er ook rekening dient gehouden met groenvoorzieningen als één van de i.c. relevante 'belangen' in een woonwijk en nabij twee Parkgebieden.

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud stipuleert :

“In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.”

Het bestreden besluit gaat hieraan volkomen voorbij niettegenstaande op het verkavelingsperceel een open villa met grote tuinzone met 31 bomen is ingeplant.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“...

Het eerste onderdeel van het tweede middel vormt in essentie een herhaling van het eerste middel, zoals ook de verzoekers zelfs stellen. 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.

Waar de verzoekende partijen de verkavelingsvergunning bekritisieren, is hun kritiek overigens onontvankelijk, aangezien in de huidige procedure de vordering tot nietigverklaring voorligt van de stedenbouwkundige vergunning. Minstens blijkt dat de sloop van de villa reeds voortvloeit uit de verkaveling(svoorschriften), zodat in de huidige procedure aan de deputatie niet kan worden verweten dat zij met de voorliggende beslissing de sloop zou vergunnen.

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.

...

In het tweede middelonderdeel wordt gesteld dat de bestreden beslissing een inbreuk zou vormen op artikel 16 van het Natuurdecreet.

Op geen enkele wijze lichten de verzoekers echter toe hoe en waarom de bestreden beslissing een dergelijke inbreuk zou uitmaken. De loutere mededeling dat er zich 31 bomen in de tuinzone zouden bevinden, is ontoereikend.

...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Bij de weerlegging van het eerste middel toonden tussenkomende partijen reeds uitvoerig aan dat het bestreden besluit op een afdoende wijze gemotiveerd is. Wat aldaar is uiteengezet, wordt hier als integraal hernomen beschouwd.

*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**. Daarenboven halen verzoekende partijen in hun replieknota geen nieuwe elementen aan die relevant zijn voor de beoordeling van de aanvraag. De overeenstemming tussen het bestreden besluit en het PSA-verslag impliceert dan ook niet dat het besluit onzorgvuldig gemotiveerd zou zijn.*

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. Ook dit werd reeds uitvoerig uiteengezet bij de weerlegging van het eerste middel, alsook in de toelichtende nota van tussenkomende partij van 19 juli 2016 (**stuk 14**).*

Ten overvloede herhalen tussenkomende partijen 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 woongelegenheden 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 sedertdien 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.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat moet rekening worden gehouden met het groen op het perceel en verwijst zij naar artikel 16 van het natuurbehoudsdecreet. Zoals reeds aangegeven, zijn op het betrokken lot 11 bomen aanwezig (en geen 31 bomen) terwijl dit op zich kaprijpe sparren en dennen betreffen die op minder dan 2 m van de perceelsgrens zijn opgericht waardoor deze veel hinder veroorzaken voor de aanpalende buur (zie stuk 12).

De verzoekende partijen stellen dat vermijdbare schade aan de natuur moet worden vermeden, maar kunnen op zich niet aantonen waaruit deze natuurschade dan wel zou bestaan. Andermaal slagen zij er ook niet aan te tonen dat in de bestreden beslissing zou zijn uitgegaan van een verkeerdelijke feitenvinding hieromtrent. De tussenkomende partijen kunnen dan ook wijzen op pertinente rechtspraak van uw Raad :

Er is geen sprake van een schending van de natuurtoets. De verzoekende partij toont niet concreet aan dat er als gevolg van de bestreden beslissing natuurwaarden verloren gaan en brengt geen concrete gegevens of documenten bij waaruit deze natuurwaarden blijken (Rvvb 26 november 2013, A/2013/0686, p.28)

Voor zoveel als nodige kunnen tussenkomende partijen nog wijzen op het feit dat het bouwperceel is gelegen in een woongebied op korte afstand van het (verstedelijkt) centrum van de gemeente Merelbeke.

*Belangrijke vaststelling is tot slot dat de bomen binnen een straal van 15 meter van de huidige villa staan zodat overeenkomstig het vrijstellingsbesluit zelfs geen omgevingsvergunning nodig is (artikel 6.1, 1° vrijstellingsbesluit). Hieruit blijkt andermaal dat er geenszins sprake is van een schending van de natuurtoets.
...*

4.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota:

“ ...

2.3.1.

In de verkaveling staan 31 bomen waarvan 11 op het eerste lot. De meeste bomen werden aangeplant kort na de bouw van de villa en zijn dus meer dan 60 jaar oud.

Het feit dat men zoveel bomen velt heeft wel degelijk een effect voor de omgeving en de fauna. Minder bomen betekent niet alleen minder vogels en minder biodiversiteit, ze zijn ook belangrijk omwille van volgende redenen:

- Een boom pakt de klimaatopwarming aan op een zeer efficiënte manier en dit geheel gratis. Hij legt namelijk jaarlijks de uitstoot aan CO₂-gas van 10000 autokilometers vast om ze dan om te zetten in zuurstof! Eén boom levert per jaar genoeg zuurstof voor 4 personen!*
- 's Zomers zorgen bomen voor verkoeling.*
- Ook met de wateroverlast door de overmatige verharding in de stad kan hij om, want hij laat honderden liters per dag verdampen.*
- Een boom beïnvloedt niet alleen het lichamelijk welzijn maar hij laat ons ook geestelijk herademen door lawaai te dempen en stress te verlagen*

Men voorziet niet alleen om de bomen te vellen, men voorziet niet in de heraanplant van bomen.

2.3.2.

Artikel 16 van het Natuurdecreet vormt een algemeen toetsingskader voor de bescherming van natuurwaarden. Wanneer een vergunningverlenend bestuur gevat wordt door een vergunningsaanvraag, dient het er zorg voor te dragen, door het opleggen van voorwaarden of weigering van de vergunningsaanvraag, dat er geen vermijdbare schade aan de natuur ontstaat.

De natuurtoets uit artikel 16 van het Natuurdecreet geldt ongeacht de vaststelling dat beoogde werken of handelingen verenigbaar zouden zijn met de planologische bestemmingen van een gebied (RvVb 16 augustus 2016, nr. A/1516/1436, TROS Nieuwsbrief 2016/03, 4-5). Het maakt dus niet uit dat het perceel dicht bij het centrum van Merelbeke zou liggen.

Dat het vergunningverlenend bestuur de door artikel 16 van het Decreet Natuurbehoud opgelegde zorgplicht is nagekomen, moet blijken uit de bestreden beslissing zelf of uit het administratief dossier (RvVb 4 augustus 2015, nr. A/2015/0450, TROS-Nieuwsbrief 2016/03, 4-5). Nergens in de bestreden beslissing wordt hier een woord over gerept. Verwerende partij heeft dit dan ook niet zorgvuldig onderzocht of hierover gemotiveerd.

2.3.3.

Het feit dat de buren zouden klagen over de bomen is in casu niet relevant. Indien de buren hierover klachten hebben, dienen zij zich te richten tot de Vrederechter.

Ook het feit dat de bomen op minder dan twee meter zouden staan, is geen argument. De bomen staan er al zeker meer dan 30 jaar zodat eventuele vordering hieromtrent verjaard zijn.

Verzoekers volharden dan ook in hun tweede middel.

...

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. 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 rechtszekerheidsbeginsel 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 evenwel 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 menen kunnen te 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.

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.

De Raad stelt vooreerst 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.

3.1.

In een tweede onderdeel werpen de verzoekende partijen op dat de verwerende partij voorbij is gegaan aan de zorgplicht van artikel 16 van het Natuurdecreet aangezien zij in de bestreden beslissing geen melding maakt van de op het perceel aanwezige bomen, die gekapt zullen worden.

De zorgplicht in hoofde van een vergunningverlenend bestuursorgaan wordt onder meer geconcretiseerd in de verplichte toepassing van de natuurtoets bij het beoordelen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

3.2.

Artikel 16, §1 Natuurdecreet luidt als volgt:

“ ...

§1. In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

... ”

Uit de parlementaire voorbereiding (*Parl.St.* VI.Parl. 1996-97, nr. 690/1, p. 6-7 en 11) blijkt dat de natuurtoets een zogenaamde “horizontale” en “niet-gebiedsgerichte maatregel” is, die van toepassing is ongeacht de stedenbouwkundige bestemming van een perceel.

De zorgplicht die dit artikel omvat, houdt de verplichting in voor elke vergunningverlenende overheid, en dus ook voor de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wanneer deze de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning dient te beoordelen, er voor

te zorgen dat door het toelaten van een handeling of activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, ongeacht de aard of het voorwerp van de aanvraag, en ongeacht de planologische bestemming van het gebied.

Of het vergunningverlenend bestuursorgaan de in artikel 16, §1 Natuurdecreet opgelegde zorgplicht is nagekomen, moet blijken uit de bestreden beslissing zelf, minstens uit de stukken van het dossier. Rekening houdende evenwel met de vereisten van de Motiveringswet, is het noodzakelijk, maar voldoende dat uit de bestreden beslissing zelf blijkt dat de opgelegde zorgplicht werd nagekomen. Het gevoerde onderzoek kan ook blijken en ondersteund worden door de administratieve stukken van het dossier. Anders dan de verzoekende partijen lijken aan te nemen, is de verwerende partij er dus niet toe verplicht uitdrukkelijk een formeel onderdeel te wijden aan de natuurtoets.

Essentieel voor de toepassing van de natuurtoets is het begrip “vermijdbare schade”. De toepassing van de natuurtoets door de vergunningverlenende overheid wordt decretaal gekoppeld aan dit begrip. Dit heeft tot gevolg dat de natuurtoets enkel vereist is in geval er een risico bestaat op het ontstaan van vermijdbare schade aan natuurwaarden.

Vermijdbare schade moet worden begrepen als schade die de aanvrager kan vermijden door het aanpassen van de gevraagde handelingen, door het nemen van bepaalde voorzorgsmaatregelen, die in de praktijk haalbaar zijn en die niet leiden tot de ondoeltreffendheid van de aanvraag. Om toepassing te maken van de natuurtoets dient geen drempelwaarde wat betreft vermijdbare schade te worden overschreden.

3.3.

Uit het voorgaande volgt dat de natuurtoets slechts relevant is wanneer een risico bestaat op het ontstaan van “vermijdbare” schade aan natuurwaarden. Een verzoekende partij die de schending inroept van artikel 16, §1 van het Natuurdecreet moet dan ook voldoende concrete gegevens aanbrengen waaruit blijkt welke aanwezige natuurelementen in de (onmiddellijke of ruimere) omgeving door de aangevraagde handelingen schade zouden lijden.

De Raad stelt evenwel vast dat de verzoekende partijen geen concrete gegevens aanbrengen waaruit zou blijken dat natuurelementen in de onmiddellijke of de ruimere omgeving door de aangevraagde werken schade zouden lijden, en welke de aard van die schade zou zijn. De verzoekende partijen beperken zich tot de algemene stelling dat de verwerende partij de kap van de bomen niet behandelt. Zij laten na aan te geven of er een risico bestaat op schade, of die schade al dan niet vermijdbaar is en waaruit die schade dan wel zou kunnen bestaan. De verzoekende partijen maken dan ook niet aannemelijk dat de verwerende partij zou zijn tekort geschoten aan de verplichting, bedoeld in de genoemde decreetsbepaling.

Het middel wordt verworpen.

VI. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

Aangezien de vordering van de verzoekende partijen wordt verworpen, dienen zij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partijen aangeduid te worden. De kosten van het beroep, zijnde de door de verzoekende partijen betaalde rolrechten, blijven ten laste van de verzoekende partijen. Om dezelfde reden dient hun verzoek tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding afgewezen te worden. Bijgevolg kan er aan de verzoekende partijen geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

3.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partijen niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen aangezien de tussenkomende partijen zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partijen van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard.

De verzoekende partijen kunnen moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in de procedure. Door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partijen, bestaat het risico dat ze financieel worden afgeschrikt om een beroep in te stellen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv AABS is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Francine VERMEIRE, in haar hoedanigheid van bewindvoerder en voor rekening van mevrouw Liliane DE CLERCQ is onontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Geert DE MEYER is onontvankelijk.
4. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
5. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro, ten laste van de verzoekende partijen en wijst het meer gevorderde af.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de eerste en derde tussenkomende partij, elk voor 100 euro?

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 juni 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER