

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 18 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1120  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0367-A

Verzoekende partijen

1. de heer **Gustaaf DE WIN**
2. mevrouw **Diane DE BOECK**
3. de bvba **BURCHTHOEVE 'T WITHOF**

vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2

Verwerende partij

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

Tussenkommende partijen

1. de heer **Marcel GYSBRECHTS**
2. mevrouw **Maria JOOS**

vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude Diestsesteenweg 13

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 februari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem van 20 juni 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het plaatsen van een houten poort op een perceel gelegen te 2160 Wommelgem, Oelegemsteenweg 10, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 128G.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 23 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 2 augustus 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 december 2018.

Advocaat Gregory VERHELST voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende 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**

De eerste tussenkomende partij dient op 24 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het plaatsen van een houten poort” op een perceel gelegen te 2160 Wommelgem, Oelegemsteenweg 10.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen’, definitief vastgesteld op 19 juni 2009.

De aanvraag ligt in de site “Hof Sompeken” of “Withof en hoeven”, dat als dorpsgezicht beschermd is bij ministerieel besluit van 17 februari 1994.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 maart 2017 tot en met 21 april 2017, dienen de eerste en tweede verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling stelt op 13 april 2017 dat de adviesvraag niet langer onder haar adviesbevoegdheid valt.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 27 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

*2.d. beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

...  
...

*Functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en hinderaspecten*  
*De aanvraag betreft het plaatsen van een houten poort bij een woning gelegen in een beschermd dorpsgezicht in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Een toegangspoort is functioneel verbonden aan de woonfunctie. De zichtbaarheid en visibiliteit van het dorpsgezicht laten echter niet toe om een volledig gesloten poort te voorzien die boven ooghoogte uitkomt. De inpasbaarheid van de poort in dit specifiek landschap wordt*

*geoptimaliseerd indien dit een open structuur is waarbij minimaal 50% van de poortoppervlakte open is zodat visueel contact behouden blijft.*

#### *Mobiliteit*

*Een negatief effect op de mobiliteit kan niet uitgesloten worden met de voorliggende aanvraag. Indien de poort gesloten is, is er geen keerbeweging mogelijk voor een inrijdend voertuig op de losweg. Het voertuig dient dan terug achteruit te rijden naar de Oelegemsteenweg, wat een conflict kan veroorzaken met inrijdend verkeer. Er moet tevens vermeden worden dat een voertuig achterwaarts de Oelegemsteenweg moet oprijden, aangezien dit een onveilige situatie zou veroorzaken.*

*De berijdbare breedte van de toegangsweg bedraagt volgens de aanvraag 5.3m ter plaatse van de poort. Een keerbeweging kan mogelijk gemaakt worden door de poort minimum 1,20m achteruit te plaatsen. Er dient een minimale berijdbare breedte van 6.5m beschikbaar te zijn om een veilige verkeerssituatie te garanderen. De poort dient weg van de toegangsweg open te draaien.*

#### *Visueel-vormelijke elementen*

*Naar architectuur, voorkomen en materiaalgebruik past de aanvraag binnen het karakter van de omgeving indien de poort uitgevoerd is als een open structuur waarbij de open delen minimaal 50% bedragen van de totale oppervlakte van beide poortvlakken.*

#### *Cultuurhistorische aspecten*

*Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag is beschermd als dorpsgezicht of beschermd landschap. Er werd advies gevraagd aan het Agentschap R-O Vlaanderen - entiteit Onroerend Erfgoed. Er werd geen advies verleend.*

#### *Bodemreliëf*

*De werken houden geen wijziging van het bodemreliëf in.*

#### *Gezondheid*

*De aangevraagde werken houden geen risico's voor de gezondheid in.*

#### *Gebruiksgenot*

*Het project veroorzaakt geen afname van het gebruiksgenot van de omliggende bebouwing indien de visibiliteit tussen de verschillende onderdelen van de site bewaard blijft. De poort dient als open structuur uitgevoerd te worden waarbij minimaal 50% van het poortoppervlak open is.*

#### *Veiligheid*

*De gevraagde werken houden geen risico's voor de veiligheid in indien de poort 1.2m verplaatst wordt en de wagen gekeerd wordt alvorens de Oelegemsteenweg te benaderen.*

#### *2.e. beoordeling van externe adviezen*

- Agentschap R-O Vlaanderen - entiteit Onroerend Erfgoed heeft geen advies verleend over de aanvraag. Het advies wordt bijgevolg geacht gunstig te zijn.*
- Departement Landbouw en Visserij stelt dat een advies van deze adviesinstantie niet vereist is voor onderhavige aanvraag.*

#### *2.e. bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek*

*Het openbaar onderzoek startte op 23 maart 2017 en eindigde op 21 april 2017. Gedurende deze periode werd er 1 bezwaarschrift ingediend.*

*Bezwaarschrift van 18 april 2017*

*Het bezwaarschrift handelt over:*

*1. "Een stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van een poort werd aangevraagd voor het verder afsluiten van een niet-vergunde situatie: fermette. Deze dient in de oorspronkelijke staat hersteld te worden voordat een stedenbouwkundige vergunning kan aangevraagd worden (Artikel 4.4.23 RWA/VCRO). Zonevreemde bouwwerken die niet zijn vergund, zonder vergunning of niet conform afgeleverde vergunning zijn herbouwd, verbouwd, uitgebreid of gewijzigd van functie, komen niet meer voor afgifte van een bouwvergunning in aanmerking. De dwaling van de vergunningsaanvraag van de tweede entiteit (niet-vergunde fermette) zorgen voor een onoverkomelijke schade van het hoofdgebouw nr. 12."*

*Dit element kan niet bijgetreden worden:*

*Het artikel 4.4.23 van de VCRO handelt over het al dan niet toelaten van zonevreemde functiewijzigingen, dit is niet het onderwerp van deze aanvraag. Er werd op het betreffende perceel door het schepencollege een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een hoeve tot woning, op 15 juli 1989. Het perceel staat in functie van een zonevreemde woning.*

*Het bezwaarschrift handelt niet over de al dan niet vergunde toestand van de achterliggende gebouwen. De bestaande toegang en het plaatsen van een poort staan ten dienste van vergunde gebouwen.*

*2. "De oorspronkelijke situatie van de schuur stelt vast dat een poort aanwezig was gericht op de Schijnaard. Aanvraag van een poort monddend op de losweg is bijgevolg niet nodig."*

*Dit element kan niet bijgetreden worden:*

*Het al dan niet noodzakelijk zijn van deze toegang tot het woonerf betreft niet het onderwerp van deze aanvraag. De woonfunctie van het perceel verloopt volgens de op 15 juli 1989 verleende stedenbouwkundige vergunning duidelijk volgens deze toegangsweg.*

*Artikel 4.2.22 §1 van de VCRO bepaalt dat stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Het is niet de taak van de administratieve overheid om een uitspraak te doen over bestaande erfdienstbaarheden.*

*3. "De instandhouding en onderhoud van het monument en dorpsgezicht wordt in gedrang gebracht door het plaatsen van een poort. De visuele en vormelijke elementen worden geschonden. Dit is tegen het beschermingsbesluit M.B. 17 februari 1994."*

*Dit element kan gedeeltelijk bijgetreden worden:*

*De aanvraag betreft het plaatsen van een poort bij een vergunde zonevreemde woning. Een toegangspoort is functioneel verbonden aan de woonfunctie. De zichtbaarheid en visibiliteit van het dorpsgezicht laten echter niet toe om een volledig gesloten poort te voorzien die boven ooghoogte uitkomt. De inpasbaarheid van de poort in dit specifiek landschap wordt geoptimaliseerd indien dit een open structuur is waarbij minimaal 50% van de poortoppervlakte open is zodat visueel contact behouden blijft.*

*4. "Het inrichten van een poort zorgt voor een bijkomende verzwarende van de erfdienstbaarheid losweg. Bovendien is de erfdienstbaarheid gevestigd op naam van: "Van Geel" en niet op de bijkomende fermette. Aangezien langs de straatkant een inrit met poort kan voorzien worden. Het plaatsen van een poort met ingang en nummering, uitmondend op de losweg is als dusdanig onnodig en verzwakt de toestand van gebouw nr.2 drastisch. De eigendomstitels worden hierdoor niet gerespecteerd."*

*Dit element kan niet bijgetreden worden:*

*Artikel 4.2.22 §1 van de VCRO bepaalt dat stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Het is niet de taak van de administratieve overheid om een uitspraak te doen over bestaande erfdienstbaarheden.*

*5. "Het plaatsen van een poort leidt tot een onveilige situatie voor bezoekers die niet verder door kunnen indien de poort gesloten is. Zij zijn genooddakt achterwaarts naar de straat te rijden en kunnen zo een gevaar vormen voor bezoekers van het hoofdgebouw."*

*Dit element kan bijgetreden worden:*

*Een negatief effect op de mobiliteit kan niet uitgesloten worden met de voorliggende aanvraag. Indien de poort gesloten is, is er geen keerbeweging mogelijk voor een inrijdend voertuig op de losweg. Het voertuig dient dan terug achteruit te rijden naar de Oelegemsteenweg, wat een conflict kan veroorzaken met inrijdend verkeer. Er moet tevens vermeden worden dat een voertuig achterwaarts de Oelegemsteenweg moet oprijden, aangezien dit een onveilige situatie zou veroorzaken.*

*De berijdbare breedte van de toegangsweg bedraagt volgens de aanvraag 5.3m ter plaatse van de poort. Een keerbeweging kan mogelijk gemaakt worden door de poort minimum 1.20m achteruit te plaatsen. Er dient een minimale berijdbare breedte van 6.5m gegarandeerd te zijn om een veilige verkeerssituatie te garanderen. Indien de breedte 6.5m bedraagt is het eveneens mogelijk dat wagens elkaar kunnen kruisen. De poort dient weg van de toegangsweg open te draaien (richting woning, Oelegemsteenweg 10).*

*6. "Door het plaatsen van een poort komt de jaarlijks reiniging in gedrang die is vastgelegd in de akte van woning nr. 12. Dit is in strijd met de erfdienstbaarheid: 702BW (erfdienstbaarheid met betrekking tot het onderhoud van de omwalling). Overeenkomstig met artikel 4.3.4 VCRO kan een vergunning geweigerd worden indien een verplicht advies verlenende instantie ongunstig geeft met betrekking tot het schenden van de doelstellingen of zorgplicht binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening."*

*Dit element kan niet bijgetreden worden:*

*Artikel 4.2.22 §1 van de VCRO bepaalt dat stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Het is niet de taak van de administratieve overheid om een uitspraak te doen over bestaande erfdienstbaarheden.*

*Agentschap R-O Vlaanderen - entiteit Onroerend Erfgoed heeft geen advies verleend over de aanvraag. Het advies wordt bijgevolg geacht gunstig te zijn. Het departement Landbouw en Visserij heeft schriftelijk bevestigd dat de aanvraag niet onder de adviesbevoegdheid van het departement valt.*

*7. "Door het volledig afsluiten van de hofgracht door o/a/ coniferen, poort, tuinhuis, etc. wordt het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden."*

*Dit element kan niet bijgetreden worden:*

*Artikel 4.2.22 §1 van de VCRO bepaalt dat stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij werden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Het is niet de taak van de administratieve overheid om een uitspraak te doen over bestaande erfdienstbaarheden.*

*(...)*

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27 JUNI 2017 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen treedt het standpunt van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 23 juni 2017 bij en geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:*

...

*2° Ervoor te zorgen dat de poort minimum 120cm achteruit geplaatst wordt, zodat een beschikbare ruimte van 6,5m ontstaat om een keerbeweging te kunnen uitvoeren indien de poort gesloten is.*

*3° Ervoor te zorgen dat beide vleugels van de poort naar binnen draaiend voorzien worden (weg van de toegangsweg naar woning Oelegemsteenweg nr. 10 toe).*

*4° Ervoor te zorgen dat de poort uitgevoerd is als een open structuur waarbij de open delen minimaal 50% bedragen van de totale oppervlakte van beide poortvlakken.*

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 17 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Omdat de verzoekende partijen in hun administratief beroepschrift kritiek uiten op het gebrek aan advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, vraagt de verwerende partij advies aan de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (hierna VCOE), die op 16 november 2017 gunstig adviseert.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 november 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen.

Na de hoorzitting van 28 november 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 30 november 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

**9. BEOORDELING**

...

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.*

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*(...)*

*De aanvraag voorziet in het plaatsen van een poort, langsheen de westelijke zijde van de gekasseide toegangsweg tot de hoevegebouwen, gelegen binnen de omwalling.*

*De poort wordt geplaatst binnen een bestaande haagstructuur, parallel aan de toegangsweg.*

*De aanvraag dient te worden getoetst aan de regelgeving van de VCRO m.b.t afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften. Hieronder zal worden aangetoond dat de aanvraag binnen het toepassingsgebied valt van artikel 4.4.6 VCRO en op een geldige manier kan afwijken.*

*De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, maar is niet gelegen in een gebied waarvoor het RUP voorschriften vastlegt. De voorschriften van het gewestplan blijven van toepassing.*

*De aanvraag werd ter advies voorgelegd aan de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed.*

Art. 6.4.6. tweede lid van het Onroerend Erfgoeddecreet bepaalt:

*"Elke instantie die een administratief beroep behandelt over een beslissing tot toekenning of weigering van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning; een milieuvergunning overeenkomstig het decreet van 28 juni 1995 betreffende de milieuvergunning; een vergunning, toelating, machtiging, ontheffing of afwijking overeenkomstig het Bosdecreet van 13 juli 1990 of het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, wint advies in bij de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed in zoverre het verzoekschrift middelen opwerpt over het advies van het agentschap, vermeld in artikel 6.4.4, § 2 en § 3, of de behandeling van dat advies door de vergunningverlenende overheid. De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed bezorgt het advies overeenkomstig de procedurebepalingen van de betreffende decreten aan de Vlaamse Regering of de instantie die het administratief beroep behandelt. Als het uitvoeren van de vergunning ernstige schade kan toebrengen aan een beschermd goed, kan de Vlaamse Regering het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed bindend verklaren."*

*Het beroepschrift werpt middelen op over het ontbrekende (stilzwijgende gunstige) advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed Antwerpen. Beroeper stelt dat het zeer verwonderlijk is dat er geen advies werd uitgebracht door het Agentschap Onroerend Erfgoed, gezien de historiek van inbreuken op het beschermde dorpsgezicht door de aanvrager.*

*Het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed van 16 november 2017 is voorwaardelijk gunstig.*

*Op 16 november 2017 bracht de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed advies uit over het beroep en de aanvraag. Het advies, dat wordt bijgevoegd als bijlage, is voorwaardelijk gunstig en luidt samengevat als volgt:*

*"De commissie heeft geen zicht op de al dan niet nog lopende herstellvordering en beperkt zich in voorliggend advies tot de aanvraag.*

*De commissie is principieel akkoord met het plaatsen van een poort en is van oordeel dat de aanvraag geen directe afbreuk doet aan de historische erfgoedwaarde van het dorpsgezicht. De specifieke eigendomsstructuur heeft geleid tot een specifieke ruimtelijke indeling en gebruik van de site. De vraag naar het plaatsen van een poort vloeit voort uit deze verdeelde eigendomsstructuur enerzijds en de gemengde functies van wonen en feestzaal anderzijds.*

*Met het oog op een maximale vormelijke en visuele inpasbaarheid, onderschrijft de commissie tevens de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen wat betreft de open structuur van de poort, de inplantingen en de draairichting. Door de poort 1,20m achteruit te plaatsen, zal ze niet zichtbaar zijn van op de openbare weg en aldus geen impact hebben op de leesbaarheid van de toegangsdreef. In functie van het behoud van een minimale visuele relatie tussen de diverse gebouwen op de beschermde site, is een open structuur voor de poort wenselijk.*

*Omwille van bovenstaande bemerkingen adviseert de commissie de aanvraag gunstig, op voorwaarde dat de poort 1,20m achteruit wordt geplaatst en een open structuur krijgt."*

*Gelet op het voorwaardelijk gunstige advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed kan er op een geldige manier afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften (bij beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen).*

*Artikel 4.4.6 VCRO stelt dat "In een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.*

*Hetzelfde geldt voor handelingen in de omgeving van een niet ontsloten monument die noodzakelijk zijn voor de rechtstreekse ontsluiting van het monument."*

*Op 15 juli 1989 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend voor het verbouwen van een hoeve tot woning. Er kan gesproken worden van een hoofdzakelijk vergunde constructie, de poort wordt geplaatst in functie van deze woning.*

*Er werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed. De betrokken handeling worden met andere woorden gunstig geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed. In het advies worden een reeks voorwaarden geformuleerd om de erfgoedwaarde van het dorpsgezicht te respecteren:*

*-de poort dient 1,20m achteruit worden geplaatst*

*-een open structuur voor de poort is wenselijk*

*-de draairichting van de vleugels van de poort dient te gebeuren in de richting van de woning nr. 10.*

*Gelet op het bovenstaande kan er op een geldige manier worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften.*

*De aanvraag doorstaat de watertoets.*

*(...)*

*De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.*

*De brandweer verwijst naar het opgemaakte controleverslag met kenmerk D145A\_PREV\_WITHOF d.d. 5 mei 2009. Onderstaande specifieke voorwaarden blijven van toepassing:*

*-de beide toegangspoorten (eerste en tweede) en de toegangsweg zijn vrij toegankelijk, zonder enig obstakel, wanneer een publiek toegankelijke activiteit plaatsvindt op de site.*

*-bij een calamiteit op de site, is er geen autoverkeer op de toegangsweg, zodat deze weg vrij blijft ten behoeve van hulpdiensten.*

*Het college van burgemeester en schepenen en de VCOE leggen als vergunningsvoorwaarde op dat de poort minimum 120cm achteruit dient geplaatst te worden, zodat een beschikbare ruimte van 6,5m ontstaat om een keerbeweging te kunnen uitvoeren indien de poort gesloten is. Ook dienen de vleugels van de poort in de richting weg van de toegangsweg te draaien.*

*De toegangsweg bevat een breedte van 3,80m, volgens de ingediende plannen. Hiernaast bevindt zich nog een verharde strook (klinkers) met een breedte van 1,50m. Het verschuiven van de poort, in de richting van de woning nr. 10, met een afstand van 1,20m, zorgt ervoor dat ter plaatse van de poort een breedte ontstaat van 6,50m. Deze breedte is voldoende om 2 wagens te laten kruisen of om een vlotte terugkeerbeweging te kunnen maken. De voorwaarde komt tegemoet aan de bezorgdheden van de brandweer m.b.t. het vrij toegankelijk blijven van de toegangspoorten en de toegangsweg.*

*Art. 4.2.22. §1. VCRO stelt uitdrukkelijk dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*De vergunningverlenende overheid mag geen uitspraak doen over een betwisting van zakelijke rechten zoals bv. het bestaan van een erfdienstbaarheid of de betwisting van een eigendomsrecht. Dit zijn wel degelijk burgerlijke geschillen die krachtens art. 144 van de Grondwet, bij uitsluiting behoren tot de bevoegdheid van de gewone hoven en rechtbanken.*



*Beroeper stelt in zijn beroepsschrift dat de toegangsweg geen eigendom is van de aanvrager, maar dat het gaat om een servitude die destijds gevestigd werd in functie van een agrarisch gebruik. De discussie omtrent de servitudeweg is van burgerrechtelijke aard. De deputatie is niet bevoegd om hierover uitspraken te doen en moet alleen stedenbouwkundige aspecten beoordelen.*

*Art. 4.2.19. §1. VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden kan verbinden.*

*Voorwaarden zijn voldoende precies en mogen geen beoordelingsruimte laten.*

*De voorwaarde van het college en de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed dat de poort minimum 1,20m achteruit dient geplaatst te worden, is onvoldoende precies. Deze voorwaarde geeft aan de vergunningsaanvrager vrij spel, waardoor de poort ook op een grotere afstand dan 1.20m achteruit kan geplaatst worden. Als vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd dat de poort 1,20m achteruit dient geplaatst te worden, zoals in rood aangeduid op de aangepaste plannen.*

*Ook de voorwaarde m.b.t. het uitvoeren van de poort als een open structuur, waarbij de open delen minimaal 50% bedragen van de totale oppervlakte van beide poortvlakken, laat nog te veel beoordelingsruimte over aan de vergunningsaanvrager.*

*De poort wordt opgetrokken in hout en bestaat uit verticale, houten latten. De opgelegde voorwaarde dient verder gespecificeerd te worden: tussen de verticale, houten latten dient een spatie te worden gelaten, met eenzelfde breedte als de breedte van het houten latwerk, zodanig dat 50% van de totale oppervlakte van de beide poortvlakken open is en doorzicht toelaat.*

*De voorwaarde m.b.t. de draairichting van de poortvleugels, wegdraaiend van de toegangsweg, is voldoende precies.*

*De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.*

*...*

*Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*Omgeving:*

*Het terrein Oelegemsteenweg maakt deel uit van het sinds 17 februari 1994 beschermd dorpsgezicht 'Hof Sompeken' of 'Withof', dat bestaat uit 3 eigendommen:*

- Oelegemsteenweg nr. 10 (eigendom van de aanvragers)*
- Oelegemsteenweg nr. 12 (eigendom van beroepers)*
- Oelegemsteenweg nr. 14*

*Dit beschermd dorpsgezicht omvat een dubbele omwalling met 3 historische boerderijen (Oelegemsteenweg 10, 12 en 14). De site is toegankelijk vanaf de Oelegemsteenweg via een bakstenen rondboogpoort gelegen op de buitenste omwalling. Vanaf deze poort loopt een kasseien weg, die via een bakstenen rondboogbrug toegang geeft tot een L-vormige boerderij met erf (Oelegemsteenweg 12). Aan weerszijden van deze kasseien weg bevinden zich nog twee boerderijen, waaronder Oelegemsteenweg 10.*

*(...)*

*De aanvraag is functioneel inpasbaar.*

*De toegangspoort is functioneel verbonden aan de woonfunctie, die werd vergund door het college op 15 juli 1989.*

*In het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed wordt benadrukt dat de specifieke eigendomsstructuur heeft geleid tot een specifieke ruimtelijke indeling en gebruik van de site en dat de plaatsing van een poort voortvloeit uit deze verdeelde eigendomsstructuur en de gemengde functies van wonen en feestzaal.*

*Uit het advies van het Departement Landbouw en Visserij d.d. 13 april 2017 kan afgeleid worden dat er geen impact op de agrarische structuur verwacht wordt.*

*"Het Departement stelt dat de adviesvraag m.b.t. het dossier niet langer valt onder de adviesbevoegdheid van het Departement.*

*...*

*Door het besluit van 12 juli 2013 werd de adviesverplichting van het Departement Landbouw en Visserij beperkt tot die stedenbouwkundige vergunningsaanvragen waarbij er een impact op de agrarische structuur kan verwacht worden."*

*Uit het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed kan afgeleid worden dat er principieel akkoord kan worden gegaan met het plaatsen van een poort en dat de aanvraag geen directe afbreuk doet aan de historische erfgoedwaarde van het dorpsgezicht.*

*De aanvraag heeft betrekking op een perceel, dat een onderdeel is van het sinds 17 februari 1994 beschermd dorpsgezicht 'Hof Sompeken' of 'Withof'.*

*Net daarom is het belangrijk om de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de cultuurhistorische aspecten van de aanvraag.*

*Met het oog op een maximale vormelijk en visuele inpasbaarheid, onderschrijft de commissie tevens de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen wat betreft de open structuur van de poort, de inplanting en de draairichting van de poortvleugels.*

*Door de poort 1,20m achteruit te plaatsen, is deze niet zichtbaar vanop de openbare weg en is er geen directe impact op de leesbaarheid van de toegangsdreef.*

*De voorwaarde met betrekking tot de open structuur van de poort geeft garantie op een minimale visuele relatie tussen de diverse gebouwen op de beschermde site.*

*Gelet op het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed en de opgelegde vergunningsvoorwaarden kan geconcludeerd worden dat geen negatieve impact wordt verwacht op het oorspronkelijk uitzicht van de beschermde site.*

*De aanvraag heeft een aanvaardbare mobiliteitsimpact.*

*Om van en naar de woning te rijden, maken de bewoners (reeds) gebruik van de gekasseide toegangsweg door het poortgebouw. De plaatsing van een poort wijzigt deze situatie niet.*

*De oorspronkelijke toegangsweg blijft volledig behouden zodat de aanvraag geen impact heeft op de bereikbaarheid van de hoeve Oelegemsteenweg 12 (beroepers). Deze hoeve ligt achterin en zal geen enkele hinder ondervinden van de weinige, particuliere voertuigbewegingen op het voorste deel van de toegangsweg.*

*Om tegemoet te komen aan het advies van de brandweer d.d. 10 oktober 2017 en de veiligheid te garanderen, wordt als voorwaarde opgelegd dat de poort 1,20m dient verplaatst te worden, weg van de toegangsweg, zoals in rood aangeduid op de plannen.*

*Op deze manier wordt voor de poort een zone gecreëerd, met een breedte van 6,50m, die het mogelijk maakt om 2 wagens te laten kruisen of op een vlotte manier een terugdraaibeweging te maken.*

## **BESLUIT**

*Artikel 1 – Het beroep van Gustaaf - Diane De Win - De Boeck, belanghebbende derde, tegen het besluit van 20 juni 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Wommelgem, waarbij de vergunning tot het plaatsen van een houten poort voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Oelegemsteenweg 10, sectie B nummer 128G, wordt niet ingewilligd.*

*Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepaste plannen, onder de volgende voorwaarden:*

- Het advies van de brandweer d.d. 10 oktober 2017 en de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed d.d. 16 november 2017 maken integraal deel uit van de vergunning en dienen strikt nageleefd te worden.*
- De poort dient 1,20m verplaatst te worden, weg van de toegangsweg, zoals in rood aangeduid op de plannen.*
- Beide vleugels van de poort dienen te draaien in de richting van de woning Oelegemsesteenweg nr. 10, weg van de toegangsweg.*
- De poort dient te worden uitgevoerd als een open structuur. Tussen de verticale, houten latten dient een spatie te worden gelaten, met eenzelfde breedte als de breedte van het houten latwerk, zodanig dat 50% van de totale oppervlakte van de beide poortvlakken open is en doorzicht toelaat.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden hierover geen excepties opgeworpen.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen enten hun belang op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. De eerste en tweede verzoekende partij zijn eigenaars en bewoners van de burchthoeve en omliggende gronden die palen aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. De derde verzoekende partij exploiteert in de burchthoeve een feestzaal.

Zij zetten uiteen dat de aanvraag betrekking heeft op de plaatsing van een houten poort ter hoogte van de toegangsweg die tot hun eigendom behoort. De aanwezigheid van deze poort is bijzonder hinderlijk voor de verzoekende partijen, aangezien zij mogelijks vast komen te staan voor een gesloten poort op de ontsluitingsweg. De burchthoeve is enkel toegankelijk via de smalle toegangsweg tussen de eerste toegangspoort aan de Oelegemsteenweg en het tweede toegangsgebouw (net voorbij de gracht die rondom het terrein van de verzoekende partijen loopt). Zelfs met de voorwaarde in de bestreden beslissing om de poort 1,2 m naar achter te plaatsen, menen de verzoekende partijen dat de weg niet breed genoeg is om passage toe te laten wanneer een voertuig voor de poort staat. Zij vrezen op deze manier eveneens voor de brandveiligheid.

Tot slot menen zij ook over een procedureel belang te beschikken, aangezien de verwerende partij haar administratief beroep uitdrukkelijk en kennelijk zonder meer ontvankelijk heeft verklaard.

2.

De tussenkomen de partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen. Zij menen dat de ingeroepen hinder neerkomt op de vrees van de verzoekende partijen dat de ontsluitingsweg zal versperd worden door de vergunde poort. De potentiële hinder is echter compleet fictieel en zal zich niet voordoen.

De tussenkomen de partijen zetten uiteen dat deze poort niet over de breedte van de weg zal worden geplaatst, maar aan de zijkant ervan en daarenboven naar binnen zal openen. Zij zien dan ook niet in hoe de poort de weg kan versperren.

De tussenkomen de partijen verwachten maximaal één tot twee voertuigbewegingen per dag. Bovendien zal de poort overdag open staan. De poort heeft volgens hen geen enkel effect op de toegang tot de eigendom van de verzoekende partijen, wat ook bevestigd wordt in de bestreden beslissing.

Het procedureel belang waar de verzoekende partijen zich eveneens op beroepen is volgens de tussenkomen de partijen geheel in tegenspraak met recente rechtspraak van de Raad.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat de mogelijkheid van hinder en nadelen volstaat om het belang aan te nemen voor de Raad. Zij zetten uiteen dat er een historiek is tussen de partijen waardoor zij bijzonder op hun hoede zijn voor eender welke ingreep die de doorstroming op de toegangsweg zou bemoeilijken.

Alleen al uit het feit dat de aangevraagde poort wordt ingeplant tegen de toegangsweg die tot hun eigendom behoort is een voldoende belang bij de vordering. Zij wijzen erop dat voor houders van zakelijke rechten of persoonlijke gebruiksrechten op aanpalende terreinen in de rechtspraak een zeer lage bewijslast geldt in verband met de door de VCRO gevraagde rechtstreekse en onrechtstreekse hinder en/of nadelen.

Verder wijzen zij er nog op dat de gevreesde verstoring van het dorpsgezicht zowel in het administratief beroep als in het verzoekschrift aan bod komt.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als belanghebbende derde bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of kan ondervinden.

Artikel 56, §1 Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang.

2.

De verzoekende partijen maken voldoende aannemelijk dat zij, als eigenaars en bewoners van de nabijgelegen burchthoeve of als exploitant van een feestzaal in deze burchthoeve, hinder of nadelen kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing. Uit de bijgebrachte foto's en plannen blijkt afdoende dat de vergunde plaatsing van een poort hinder voor de verzoekende partijen kan teweegbrengen. De bestreden beslissing vergunt de plaatsing van een houten poort die parallel staat aan de toegangsweg naar de burchthoeve van de verzoekende partijen. Er is risico op verkeershinder wanneer een voertuig voor de gesloten poort staat en zodoende de smalle toegangsweg naar de burchthoeve (tijdelijk) verspert. Het verkeer op en af naar de burchthoeve wordt dan gehinderd. Deze vaststelling volstaat om te besluiten dat de verzoekende partijen belang hebben bij het beroep.

3.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.1

De verzoekende partijen voeren in dit middel de schending aan van artikelen 6.4.1, 6.4.3, 6.4.4 en 6.4.6 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna: het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013), artikel 4.3.4 VCRO, artikel 6.2.5 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, het ministerieel besluit van 17 februari 1994 houdende bescherming van Oelegemsteenweg nr. 12, zijnde "Hof Sompeken" of "Withof met dubbele omwalling en de binnen de omwalling gelegen hoevegebouwen, Oelegemsteenweg nrs. 10 en 14 als beschermd dorpsgezicht, artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet), de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel en uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

1.2

In een eerste onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen dat het perceel waar de bestreden houten poort zal worden geplaatst en de burchthoeve van de verzoekende partijen, gelegen zijn in een bij ministerieel besluit van 17 februari 1994 beschermd dorpsgezicht.

Aan de hand van foto's zetten de verzoekende partijen uiteen dat het gebied op het ogenblik van het vaststellen van het beschermd dorpsgezicht, een open en homogeen dorpsgezicht betrof dat zichtbaar was van op de Oelegemsteenweg. Het perceel van de tussenkomende partijen was toen geen afgesloten woonkavel.

In de loop der jaren hebben de tussenkomende partijen op wederrechtelijke wijze verschillende landschapsverstoringen aangebracht. Naar aanleiding hiervan heeft het agentschap Inspectie RWO een herstellordering geformuleerd tegen de wederrechtelijke hagen en tuinhuisen, waarin onder meer wordt benadrukt dat deze wederrechtelijk opgerichte constructies afbreuk doen aan de als beschermd dorpsgezicht beschermde omgeving. De verzoekende partijen hadden deze herstellordering opgenomen in hun administratief beroepschrift waardoor ze deel uitmaakt van het administratief dossier.

Met deze herstellvordering wordt in het advies van de VCOE echter geen rekening gehouden. Het advies stelt dat de commissie geen zicht heeft op de al dan niet nog lopende herstellvordering en zich beperkt tot de aanvraag. De verzoekende partijen menen dat het advies hierdoor onwettig is.

Volgens de verzoekende partijen dient een adviesverlenende instantie, wanneer zij moet onderzoeken of er een aantasting is van het beschermd dorpsgezicht, na te gaan wat de concrete feiten zijn van de zaak. De VCOE heeft enkel rekening gehouden met de vergunningsaanvraag die geen melding maakt van de talrijke inbreuken. Indien de VCOE de herstellvordering had geconsulteerd, zou zij volgens de verzoekende partijen tot een ander besluit gekomen zijn, aangezien de poort in het verlengde ligt van een wederrechtelijke haag. De VCOE heeft geen correcte en voldoende feitenvinding gedaan en het advies schendt het zorgvuldigheidsbeginsel.

Verder stellen de verzoekende partijen dat het advies eveneens in strijd is met de motiveringsplicht, aangezien de VCOE niet antwoordt op de grieven die zij in hun administratief beroepsschrift hadden uiteengezet.

Bij gebrek aan wettig advies van de VCOE is ook de bestreden beslissing onwettig.

### 1.3

In een tweede onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen dat de bestreden beslissing geen afdoende antwoord biedt op de kritiek dat de poort deel uitmaakt van een serie hagen en koterijen die zonder machtiging en in strijd met het dorpsgezicht werden aangebracht.

In hun administratief beroepsschrift hebben de verzoekende partijen omstandig uiteengezet dat het aanbrengen van een poort een schending uitmaakt van het dorpsgezicht en aldus de artikelen 6.4.1 en 6.4.3 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013. De bestreden beslissing maakt louter formeel melding van de herstellvordering en volgt louter het advies van de VCOE dat behept is door onwettigheid.

De verwerende partij had zelf moeten nagaan of er afbreuk wordt gedaan aan het beschermd dorpsgezicht en had moeten inzien dat de poort een bestending uitmaakt van een aantal wederrechtelijke handelingen.

### 2.1

De tussenkomenende partijen betwisten vooreerst de ontvankelijkheid van het middel. Zij stellen vast dat de verzoekende partijen hun belang uitsluitend beperken tot de mogelijke versperring van de toegangsweg en op geen enkele wijze de eventuele schending van de erfgoedwaarde van het goed inroepen. Een vernietiging op grond van de ingeroepen bepalingen, die gelden ter bescherming van deze erfgoedwaarde, kan dan ook niet verhelpen aan de door de verzoekende partijen geschetste hinder.

De tussenkomenende partijen menen dat de verzoekende partijen in wezen gekant zijn tegen elke soort poort, ongeacht de impact op de erfgoedwaarde. Een nieuw onderzoek en advies aangaande de impact op de erfgoedwaarde heeft dan ook niets te maken met de al dan niet mogelijke versperring van de toegangsweg.

### 2.2

Ten gronde stellen de tussenkomenende partijen dat de verzoekende partijen ten onrechte menen dat de aanvraag met gebrek aan volledige informatie werd beoordeeld. Uit het aanvraagdossier blijkt dat de verwerende partij over alle nodige documenten beschikte. De onvolledigheid van de aanvraag kan dus onmogelijk worden ingeroepen. De herstellvordering wordt expliciet vermeld in de bestreden beslissing, maar deze werd nooit aanhangig gemaakt.

Dat de inhoud van het advies van de VCOE niet naar de zin van de verzoekende partijen is, maakt het advies niet onwettig. De VCOE geeft zelf aan geen zicht te hebben op het verloop van de herstellvordering, hetgeen niet hoeft te verbazen aangezien ze nooit aanhangig werd gemaakt. Hieruit leiden de verzoekende partijen onterecht af dat op geen enkele wijze rekening werd gehouden met het perceel en diens huidige invulling. De VCOE heeft evenwel de aanvraag in zijn geheel onderzocht en beoordeeld. De VCOE zou tevens ook niet bevoegd zijn zich uit te spreken over de wettigheid en gegrondheid van de herstellvordering.

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij duidelijk gemotiveerd waarom zij van oordeel is dat de erfgoedwaarden niet geschonden worden. Zij dient niet puntsgewijs alle bezwaren te bespreken en weerleggen.

### 3.1

De verzoekende partijen antwoorden op de exceptie dat zij zowel in hun administratief beroepschrift als in hun verzoekschrift hebben gewezen op de negatieve impact die de plaatsing van een poort heeft op het dorpsgezicht. Het is dus van in den beginne duidelijk geweest dat zij aanstoot nemen aan de steeds verdere aantasting van het beschermde dorpsgezicht in die mate dat de burchthoeve tegenwoordig nog nauwelijks zichtbaar is vanaf de Oelegemsteenweg.

### 3.2

De verzoekende partijen benadrukken dat uit de stukken van het dossier blijkt dat op het perceel van de tussenkomende partijen een zeer groot aantal inbreuken werd begaan, met name ter hoogte van de oprit en de hagen waartussen de poort zou geplaatst worden. Die gegevens worden nergens betrokken in de beoordeling omtrent de impact die de poort op het dorpsgezicht zal hebben. Zo komt de vraag naar het wederrechtelijk karakter van quasi de volledige tuininrichting en inzonderheid de hagen die het erf van de tussenkomende partijen afsluiten nergens aan bod.

Wanneer men klaarblijkelijk van oordeel is dat de bestaande plaatselijke toestand, zoals historisch gegroeid, zou kunnen verantwoorden dat een poort wordt geplaatst, hoewel die poort minstens toch 'indirect' afbreuk doet aan het beschermde dorpsgezicht, dan mag men redelijkerwijze verwachten dat rekening wordt gehouden met het grotendeels illegaal karakter van deze bestaande toestand. Het advies van de VCOE gaat daar evenwel totaal aan voorbij en doet alsof de feitelijk bestaande toestand volledig vergund is.

Tot slot voegen de verzoekende partijen nog toe dat er bijkomende gegevens aan het licht gekomen zijn in verband met het zogenaamd hoofdzakelijk vergund karakter van de woning van de tussenkomende partijen. De gemeente Wommelgem heeft op 1 december 2016 en 5 september 2017 per brief en bij collegebeslissing meegedeeld dat de fermette waarbij de poort wordt geplaatst helemaal niet vergund is als woning. Het was in elk geval de verplichting van de verwerende partij om uit te gaan van de juiste feitelijke gegevens. Een blik op het beschermingsbesluit voor het dorpsgezicht moest normaal al de vraag oproepen of de huidige toestand met fermette en typische tuinornamenten en hagen wel verenigbaar is met dit beschermd dorpsgezicht. Wanneer dan blijkt dat de laatste stedenbouwkundige vergunning dateert van 1989, dat er geen enkele toelating gegeven is voor de wederrechtelijke tuininrichting en geen inschrijving van enig vermoeden van vergunning in het vergunningenregister, mocht er meer bijkomend onderzoek verwacht worden in hoofde van de verwerende partij.

In dit geval was er bovendien een uitdrukkelijke beroepsgrief, die kennelijk niet met de vereiste aandacht onderzocht werd.

*Beoordeling door de Raad*

1.

Een partij heeft belang bij een middel indien de in het middel aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of indien de vernietiging op grond van deze onwettigheid haar een voordeel kan opleveren.

De verzoekende partijen voeren in dit middel in essentie aan dat het advies van de VCOE behept is met een onwettigheid, aangezien zij geen rekening houdt met de talrijke inbreuken op het perceel (eerste middelonderdeel) en dat de verwerende partij zelf evenmin enige steekhoudende repliek geeft op de kritiek van de verzoekende partijen hieromtrent (tweede middelonderdeel). Nu een (gebeurlijke) vernietiging van de bestreden beslissing op grond van het middel waarin de onzorgvuldigheid van het advies van de VCOE en de bestreden beslissing wordt aangevoerd aan de verzoekende partijen een persoonlijk voordeel biedt, hebben zij belang bij het middel.

Ondergeschikt blijkt ook uit de feiten uiteenzetting in het verzoekschrift dat de verzoekende partijen hebben gewezen op de ligging van het perceel binnen het beschermd dorpsgezicht, op de wederrechtelijk aangelegde haag en constructies, die volgens hen het beschermde dorpsgezicht ontsieren en die worden bestendigd door de aanvraag, meer bepaald door het plaatsen van een poort ter hoogte van de wederrechtelijk aangelegde haag. De Raad kan dan ook evenmin het standpunt van de tussenkomen partijen volgen dat de verzoekende partijen op geen enkele wijze de schending van de erfgoedwaarde zouden hebben inroepen en dat hun belang beperkt zou zijn tot uitsluitend de mogelijke versperring van de toegangsweg.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.

Naar aanleiding van de kritiek die de verzoekende partijen in hun administratief beroepschrift uiten op de impact op de erfgoedwaarde van het beschermd dorpsgezicht wordt de VCOE om advies gevraagd. Dit gunstig advies van 16 november 2017 luidt onder meer als volgt:

“ ...

*De commissie heeft geen zicht op de al dan niet nog lopende herstellvordering en beperkt zich in voorliggend advies tot de aanvraag.*

*De commissie is principieel akkoord met het plaatsen van een poort en is van oordeel dat de aanvraag geen directe afbreuk doet aan de historische erfgoedwaarde van het dorpsgezicht. De specifieke eigendomsstructuur heeft geleid tot een specifieke ruimtelijke indeling en gebruik van de site. De vraag naar het plaatsen van een poort vloeit voort uit deze verdeelde eigendomsstructuur enerzijds en de gemengde functies van wonen en feestzaal anderzijds.*

*Met het oog op een maximale vormelijke en visuele inpasbaarheid, onderschrijft de commissie tevens de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen wat betreft de open structuur van de poort, de inplantingen en de draairichting. Door de poort 1,20m achteruit te plaatsen, zal ze niet zichtbaar zijn van op de openbare*



*weg en aldus geen impact hebben op de leesbaarheid van de toegangsdreef. In functie van het behoud van een minimale visuele relatie tussen de diverse gebouwen op de beschermde site, is een open structuur voor de poort wenselijk.*

*Omwille van bovenstaande bemerkingen adviseert de commissie de aanvraag gunstig, op voorwaarde dat de poort 1,20m achteruit wordt geplaatst en een open structuur krijgt.*

*...*

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in haar bestreden beslissing het advies van de VCOE bijtreedt en herhaalt dat de specifieke eigendomsstructuur geleid heeft tot een specifieke ruimtelijke indeling en gebruik van de site en dat de plaatsing van een poort voortvloeit uit deze verdeelde eigendomsstructuur en de gemengde functies van wonen en feestzaal. De verwerende partij oordeelt dan ook dat, in overeenstemming met artikel 4.4.6 VCRO zoals van toepassing, gelet op het gunstig advies van de VCOE op een geldige manier kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan. Uit het advies van de VCOE leidt zij af dat er principieel akkoord kan worden gegaan met het plaatsen van een poort en dat de aanvraag geen directe afbreuk doet aan de historische erfgoedwaarde van het dorpsgezicht.

De verwerende partij kan er zich toe beperken dit advies bij te treden en zodoende het standpunt en de motieven van de VCOE tot de hare te maken. De verwerende partij dient dan wel het advies toe te voegen aan de beslissing of het op te nemen in de beslissing. Anderzijds dient het advies dat wordt bijgetreden zelf afdoende gemotiveerd en zorgvuldig te zijn.

4.

De Raad stelt vast dat het advies van de VCOE werd opgenomen in de bestreden beslissing. Het advies van de VCOE getuigt volgens de Raad evenwel niet van een zorgvuldige beoordeling van de aanvraag en het verband tussen de aanvraag en de reeds vastgestelde inbreuken op de beschermingsvoorschriften die gelden in het beschermd dorpsgezicht.

Het advies overweegt dat het aangevraagde betrekking heeft op een perceel gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht 'Hof Sompeken met omgeving'. De gebouwen gelegen aan Oelegemsteenweg 10 – perceel van het aangevraagde – worden in de inventaris bouwkundig erfgoed omschreven als *“Gelegen bij de binnenomwalling (ten zuidwesten). Sterk verbouwd, verankerd en beschilderd woonstalhuis onder zadeldak (Vlaamse plannen, nok parallel aan de straat). Sporen van vakwerkbouw in de achtergevel. Westelijke zijgevel met opkamervenster en rechthoekige luiken. Overblijfsel van de oude schuur en oosten van woonhuis, schilddak (Vlaamse pannen, nok loodrecht op de straat).”*

Verder gaat de VCOE in haar advies over tot een bondige samenvatting van het beroepsschrift van de verzoekende partijen waarin onder meer de herstellvordering van 24 juni 2014 voor Oelegemsteenweg 10 aan bod komt. Deze herstellvordering zou betrekking hebben op diverse constructies waaronder een carport, houten tuinhuis, verhardingen, de aanplant van hagen en het poortgebouw.

Vervolgens overweegt de VCOE echter bij haar eigenlijke beoordeling dat zij, doordat zij geen zicht heeft op het gegeven of de herstellvordering al dan nog niet lopende is, zich beperkt tot de aanvraag.

De Raad oordeelt dat dergelijke handelwijze bezwaarlijk getuigt van een zorgvuldige besluitvorming. Door enerzijds de talrijke inbreuken aan te halen en de bescherming van het perceel binnen het dorpsgezicht, en vervolgens volledig abstractie van deze inbreuken te maken louter omwille van het gegeven dat zij geen zicht heeft op de stand van zaken van de herstellvordering, heeft zij kennelijk onzorgvuldig gehandeld. Het advies van de VCOE heeft immers

geen rekening gehouden met alle relevante feitelijke en juridische elementen van het dossier. De Raad sluit zich aan bij het standpunt van de verzoekende partijen dat de VCOE meer specifiek had moeten onderzoeken of het plaatsen van een poort de erfgoedwaarde van het beschermd dorpsgezicht verder aantast, net omdat er sprake is van een reeds uitgevoerde aantasting van het dorpsgezicht en het plaatsen van een poort meer bepaald ook de wederrechtelijke aanleg van de hagen zou bestendigen. Het blijkt niet dat de VCOE concreet heeft onderzocht welke impact het plaatsen van de poort heeft op het beschermd dorpsgezicht, rekening houdend met het verband tussen de poort en de wederrechtelijk aangelegde hagen waartussen deze poort wordt geplaatst. Het standpunt van de tussenkomende partijen dat de VCOE niet bevoegd zou zijn om zich uit te spreken over de wettigheid en gegrondheid van deze herstellvordering, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk.

De Raad dient dan ook vast te stellen dat het advies van 16 november 2017 van de VCOE, bij gebrek aan afdoend volledig en zorgvuldig onderzoek naar de impact op het beschermd dorpsgezicht, onwettig is en dat bijgevolg de bestreden beslissing eveneens onwettig is, nu ze gesteund is op dit onwettig advies.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

Het tweede en derde middel worden niet behandeld, aangezien zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## **VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET**

De Raad beveelt de verwerende partij bij het nemen van een nieuwe beslissing over het beroep van de verzoekende partijen een nieuw advies in te winnen van de VCOE en om er over te waken dat bij de beoordeling van de aanvraag rekening wordt gehouden met de toetsing van de aanvraag aan het actief- en passiefbehoudsbeginsel alsook aan de bepalingen van het individuele beschermingsbesluit.

## **VIII. KOSTEN**

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep 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.

De verzoekende partijen verzoeken een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen van 700 euro ten laste van de verwerende partij.

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partijen. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Marcel GYSBRECHTS en mevrouw Maria JOOS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 november 2017, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het plaatsen van een houten poort op een perceel gelegen te 2160 Wommelgem, Oelegemsteenweg 10 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 128G.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'Bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet'.
5. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 juni 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Yannick DEGREEF

Karin DE ROO