

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 30 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0896
in de zaak met rolnummer 1415/0119/SA/3/0089

Verzoekende partijen	1. de heer Geert DE MEYER 2. mevrouw Isabelle VAN DE PUTTE met woonplaatskeuze te 9820 Merelbeke, Hof ter Wallenlaan 12
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de heer Willy VERHAEGEN vertegenwoordigd doorde heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendeledede, Langemuntenlaan 1

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 oktober 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 6 maart 2014 ingewilligd. De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een alleenstaande woning op een perceel gelegen te 9820 Merelbeke, Hof ter Wallenlaan 10, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 229E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 december 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 19 januari 2015 toe in de debatten.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 14 april 2015 met nummer S/2015/0041 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

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

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 oktober 2016.

De heer Geert DE MEYER voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Jürgen DE STAERCCKE, *loco* de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS, voert het woord voor de tussenkomende partij.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij voert aan dat het verzoek tot voortzetting van de verzoekende partijen afgeprint is op briefpapier van het advocatenkantoor LDR, terwijl het niet door een advocaat is ondertekend. Het is volgens de tussenkomende partij onduidelijk of er al dan niet een band is met een advocaat.

In het eerste geval ontbreekt het bewijs van een mandaat *ad litem*. In het tweede geval trachten de verzoekende partijen op ongeoorloofde wijze hun eigen verzoek tot voortzetting kracht bij te zetten door te verwijzen naar de naam van een bekend advocatenkantoor. Een dergelijke onduidelijkheid kan volgens de tussenkomende partij niet als behoorlijke procesvoering worden beschouwd.

2.

De verzoekende partijen antwoorden dat het advocatenkantoor de verzoekende partijen al van meet af aan heeft bijgestaan met raad en daad over de ingestelde vordering.

Beoordeling door de Raad

Hoewel het logo van het advocatenkantoor LDR op het verzoek tot voortzetting wordt vermeld, stelt de Raad vast dat het verzoek tot voortzetting door de verzoekende partijen zelf wordt ingediend. Het verzoek tot voortzetting vermeldt dat er wel een overleg plaatsvond met het advocatenkantoor, maar uit het procedurestuk blijkt tevens duidelijk dat de verzoekende partijen in deze zaak niet concreet worden vertegenwoordigd door het advocatenkantoor. Het verzoek tot voortzetting is bovendien tijdig en regelmatig ingediend.

Anders dan wat de tussenkomende partij voorhoudt, is er dan ook geen sprake van een onbehoorlijke procesvoering. De Raad ziet overigens niet in welke belangenschade de

tussenkomen de partij lijdt dan wel in welke mate haar rechten (van verdediging) aldus zouden zijn geschonden.

De exceptie wordt verworpen.

IV. FEITEN

De tussenkomen de partij dient op 27 november 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een alleenstaande woning" op een perceel gelegen te 9820 Merelbeke, Hof ter Wallenlaan 10.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied. Het perceel is gelegen in een vervallen verkaveling van 6 februari 2004.

De aanvraag is niet openbaar gemaakt.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen adviseert op 24 februari 2014 ongunstig:

"...

De aangevraagde werken beogen het oprichten van een bijkomende woning op een perceel dat beschermd werd als dorpsgezicht en waarop zich een als monument beschermde hoeve bevindt.

De aanvraag wordt gemotiveerd vanuit een verkavelingsvergunning uit 2003, die intussen is vervallen.

De bescherming als dorpsgezicht beoogt het behoud van de erfgoedkarakteristieken zoals de aard en de omvang van de percelen en de zich erop bevindende samenstellende componenten.

In dit opzicht is de opdeling van het perceel en het bouwen van een bijkomende nieuwbouwwoning uit erfgoeddoogpunt niet te verantwoorden.

Advies

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag ongunstig advies uitgebracht

..."

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 28 februari 2014 een ongunstig advies, met verwijzing naar het ongunstige advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 6 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen de partij. Het college beslist:

"...

Gelet op de ligging binnen het beschermd dorpsgezicht werd advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen. Zij bracht op 24 februari 2014 een ongunstig advies uit.

Het advies meldt dat de aanvraag, overeenkomstig artikel 4.3.3. VCRO, strijdig is met direct werkende nomen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed en is aldus bindend.

...

Gelet op de bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering, onder rubriek 'externe adviezen' zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

...

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de geldende wettelijke bepalingen en reglementaire bepalingen.

..."

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 15 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij. In haar beroepschrift werpt de tussenkomende partij argumenten op tegen het ongunstige advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 24 februari 2014 en vraagt om het advies van de expertencommissie in te winnen.

De expertencommissie Onroerend Erfgoed adviseert naar aanleiding van het administratief beroep gunstig:

"...

Zonder zich uit te spreken over de actuele stedenbouwkundige realiteit dat het bouwperceel niet langer binnen een goedgekeurde verkaveling is gelegen, stelt de commissie vast dat de beoogde nieuwbouw voldoet aan de voorschriften die golden voor de verkaveling die is vervallen, waaraan het agentschap onroerend erfgoed initieel haar goedkeuring heeft gehecht en waarin is tegemoet gekomen aan de eis om gepaste afstand te voorzien tussen de nieuwbouw en de historische bebouwing enerzijds, en de perceelgrens anderzijds.

De commissie stelt ook vast dat de omgeving van de hoeve (buiten dorpsgezicht) volledig is verkaveld en met nieuwbouw is bebouwd, en dat daardoor de historische zichtlijnen op het 2/3 erfgoed zijn aangetast. De commissie stelt trouwens vast dat de historische hoeve-onderdelen binnen het dorpsgezicht ondertussen zijn gerestaureerd en gemoderniseerd, waarbij soms verregaande concessies zijn gedaan ten aanzien van de historische verschijningsvorm van het geheel.

Voor wat betreft de "gewijzigde inzichten" waarnaar het agentschap in haar huidige advies verwijst, stelt de commissie vast dat deze niet in verhouding staan tot de schaal van dit specifieke dorpsgezicht, dat slechts de directe omgeving betreft van een monument, en bezwaarlijk als een representatief onderdeel van een gaaf landelijk en historisch geheel kan worden benaderd.

De commissie beoordeelt de aanvraag dan ook positief.

De commissie wijst de deputatie erop dat zij ingevolge artikel 11, I4/2, tweede lid van het hoger genoemde decreet, slechts een beslissing kan nemen over de toekenning of de weigering van de schriftelijke vergunning in zoverre zij het advies van de commissie overneemt.

..."

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 juli 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 29 juli 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 augustus 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“
...

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft bevindt zich in een beschermd dorpsgezicht.

De dienst Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen van de Vlaamse Overheid heeft in haar advies van 24 februari 2014 (zie rubriek 1.3) geoordeeld dat de aanvraag in strijd is met bovenvermelde direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed.

Conform het decreet van 3 maart 1976, tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, artikel 11, paragraaf 4/2, zijn bestendige deputaties, die zich moeten uitspreken over een administratief beroep tegen een beslissing houdende de toekenning of de weigering van een stedenbouwkundige vergunning, ertoe gehouden het advies in te winnen van de Expertencommissie onroerend erfgoed, indien het beroepschrift middelen opwerpt tegen het toekennen of weigeren van een machtiging door de erfgoedconsulenten van het agentschap Ruimte & Erfgoed.

In het beroepschrift (zie rubriek 1.7) worden middelen opgeworpen tegen het advies van de dienst Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen.

Derhalve werd met een op 8 mei 2014 verzonden aangetekend schrijven het advies ingewonnen van de Expertencommissie onroerend erfgoed.

De Expertencommissie bracht in vergadering van 12 juni 2014 het volgende advies uit:...

Gelet op dit gunstige advies kan op rechtsgeldige wijze bij gunstige evaluatie van alle andere aspecten van de aanvraag voorbijgegaan worden aan het in eerste aanleg uitgebracht negatief advies van Onroerend Erfgoed.

De goede ruimtelijke ordening

De woning wordt op een eerder ruim perceel met een oppervlakte van 819m² geplaatst op respectievelijk 5 en 8m van de zijdelingse perceelsgrenzen en op 8.03m van de achterste perceelsgrens; dit houdt in dat voldoende zijdelingse stroken worden gerespecteerd en tevens een kwalitatieve buitenruimte als tuin voorhanden blijft.

Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met zadeldak en aansluitende garage, welke bestaat uit één bouwlaag onder zadeldak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m, de nokhoogte 9.04m.

De woning heeft een inpandige garage aan de linkerkant die een kroonlijsthoogte heeft van 3,10m.

Het gebouw wordt in een roodbruin-genuanceerde gevelsteen opgetrokken, de dakbedekking bestaat uit pannen met leikleur, de dorpels bestaan uit arduin en het schrijnwerk wordt voorzien in beige aluminium.

Men kiest voor een stijl die men als historiserend zou kunnen omschrijven, refererend naar de Vlaamse landelijke bebouwing van de 18e en 19e eeuw.

De te realiseren architectuur is derhalve inpasbaar in het landschap en in de streekgebonden typologie.

Ook qua materiaalgebruik wordt aangesloten bij de reminiscentie aan landelijke architectuur uit het verleden, wat eveneens goed aansluit bij de als monument geklasseerde site van het 'boerenhuis' op het aanpalend perceel.

Aldus wordt tot een geheel gekomen dat passend is binnen dit residentieel kader dat lokaal gedomineerd wordt door de site van het 'boerenhuis van de voormalige kasteelhoeve'.

Het project is derhalve zowel functioneel als ruimtelijk passend in de omgeving.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig 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 omschrijven in hun verzoekschrift, naast een algemeen belang, hun persoonlijk belang als volgt:

" ...

- Verzoeker paalt aan dezelfde kant van de straat onmiddellijk aan dit onverwacht bijgecreëerd perceel. Inderdaad onverwacht, want met een bescherming die rust op het perceel en tweemaal is bevestigd door een Ministerieel Besluit, nl. op 01.08.1986 (stuk 17, p1-3) en op 29.10.2002 (stuk 13) mag aangenomen worden "dat er toch wel wat van uitgaat". De Minister verwijst en bevestigt zowel in de overweging als met een inplantingsplan dat dit dorpsgezicht zich uitstrekt over het ganse perceel, van Kerkstraat tot en met einde ter hoogte van de Hof Ter Wallenlaan. Amper één maand na de laatste handtekening van een Minister, op 29 november 2002, richt het Gemeentebestuur een vraag naar de dienst "Monumenten en Landschappen" voor een bindend advies (stuk 14, 1'). Dan mag het toch zeer verrassend genoemd worden als daar zonder enige motivatie door de dienst die thans "Agentschap Onroerend Erfgoed noemt" in een mum van tijd geoordeeld wordt dat een afsplitsing kan (stuk 14, 2', p1-3). Echter is geen spoor van motivering terug te vinden. En het raakt het persoonlijk*

belang omdat dit dorpsgezicht garantie biedt op een behoud van de open ruimte en op het feit dat de hoeve, zo dicht ingeplant tegenover het perceel van de verzoeker, de enige woning maar kan zijn naast het perceel van de verzoeker.

- *Verzoeker ondervindt ernstig nadeel omdat er al één woning op een perceel van de normale grootte van alle overige percelen is, omdat de tot monument erkende hoeve in de feiten al staat in de Hof Ter Wallenlaan. Normaliter kan daar geen extra perceel en geen extra bebouwing meer gecreëerd worden, toch niet bij het respecteren van de stedenbouwkundige voorwaarden van de ganse Hof Ter Wallenlaan. Er zouden in plaats van één woning twee woningen komen te liggen, naast perceel van de verzoeker, vergelijkbaar in grootte van alle percelen uit de Hof Ter Wallenlaan, die maar één eengezinswoning mogen bevatten (stuk 4, 7°). De hoeve is er al en dus is er schade als nog een tweede woning daarbij komt.*
- *Een tweede woning die zo "gigantische en volumineus" is door de wijze van inplanting, zo vooraan op het perceel en zo hoog, dat er ontzaglijk veel schaduw ontstaat voor de woning en voortuin van verzoeker. Het is een fundamenteel gegeven dat dit perceel Hof Ter Wallenlaan aan de zonzijde ligt van perceel van de verzoeker en langs deze kant liggen de leefruimtes van verzoeker en is licht-en zonsinval van groot belang.*

...

2.

De verwerende partij stelt geen opmerkingen te hebben over het belang.

3.

De tussenkomen partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Ze stelt onder meer:

" ...

Nopens het 'persoonlijk belang' als vermeld onderaan pg. 3 van het verzoekschrift.

Nopens het 'onverwacht' karakter van de afsplitsing

Verzoekers stellen dat de afsplitsing van het perceel – waarvoor zij verwijzen naar een beslissing van Onroerend Erfgoed, opgenomen als stuk 14, 2°, bij het verzoekschrift ('brief en besluit van de dienst Onroerend Erfgoed, houdende bindend positief advies 17.12.02').

Dit advies werd verleend in het kader van de verkavelingsvergunning van 6 februari 2004 waarmee onder meer het lot 2 –waarop de bestreden beslissing betrekking heeft - gecreëerd werd.

Met andere woorden is er kennelijk geen sprake van enig rechtstreeks belang, aangezien het 'belang' beperkt wordt tot een kritiek op een (bindend) advies uit 2002 en een verkavelingsvergunning van 2004:...

Overigens is het 'onverwacht' karakter van een vergunning voor één woning in woongebied zeer sterk te nuanceren. Ingevolge de rechtspraak van Uw Raad betekent het feit "dat het bouwperceel momenteel een graszone is en derhalve gekenmerkt wordt door een relatieve rust en stilte voor de verzoekende partijen geen garantie naar de toekomst."

Ten slotte wordt niet inzichtelijk gemaakt in welke mate het 'onverwacht' karakter (verzoekers spreken van "zeer verrassend") van een (rechts)feit per se een nadeel dient in te houden. Een verrassingsgeschenk is evenzeer een 'onverwacht' gegeven doch kan in bepaalde omstandigheden en mits de juiste ingesteldheid niet als een nadeel worden gepercipieerd.

Nopens het vermeende ongebruikelijk karakter van de perceelsgrootte en de 'ontzaglijke' schaduw

Ten eerste

De verzoekers menen ten slotte een belang te kunnen putten uit de stelling dat de invulling van het perceel niet in overeenstemming zou zijn met de residentiële omgeving.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de verzoekers aan dit gegeven geen enkel persoonlijk belang of enige betrokkenheid kunnen ontleenen. Verzoekers zijn niet de hoeders van het 'residentieel karakter' en van de ordening in de omgeving en ontberen ter zake hoedanigheid.

Daarenboven geldt dat de perceelsgrootte reeds was verankerd in de verkavelingsvergunning van 6 februari 2004 dewelke door verzoekers niet is bestreden en waarin dus is berust.

Ten slotte blijkt ook uit onderstaande kaart dat de naastliggende percelen een gelijkaardige perceelsgrootte (ca. 800 à 900 m²) kennen als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft (ca. 819 m²).

Uit deze stelling, die manifest strijdt met de feitelijke elementen van het dossier, kan geenszins een zeker en concreet belang worden afgeleid. De feiten spreken immers voor zich: er wordt kennelijk wel aangesloten bij de bestaande kavelgroottes. [afbeelding]

Ten tweede

De verzoekers stellen vervolgens — niet gespeend van enige zin voor hyperbolen — dat de inplanting van de woning in woongebied "ontzaglijk veel schaduw" zal werpen op de eigen woning en voortuin.

Hieromtrent dient te worden opgemerkt dat

- de inplanting van de nieuwbouwwoning voorzien wordt op 8 meter van de perceelsgrens met het perceel van de verzoekers, hetgeen een bijzonder ruime afstand is en ruimschoots meer bedraagt dan de gebruikelijke bouwvrije zijtuinstroken van ca. 3 m. Deze stelling klemmt des te meer nu blijkt dat de eigen woning van verzoekers gebouwd is op ca. 4,42 m van de perceelsgrens;*
- de kroonlijsthoogte van 6 m volstrekt gebruikelijk is in de omgeving; de woning van verzoekers is overigens gelegen aan de kant van het vergunde garagegebouwtje (één bouwlaag), waarvan de kroonlijsthoogte 3,10 m is (terwijl de woning van verzoekers over de volledige breedte twee bouwlagen beslaat);*
- de nieuwbouwwoning wordt ingeplant ten westen van de woning van de verzoekers, waarbij geen enkele impact gegenereerd wordt in het zuiden, zodat bezwaarlijk aangenomen kan worden dat op onaanvaardbare wijze schaduw wordt gecreëerd op het perceel van de verzoekers.*

Een en ander blijkt overigens genoegzaam uit het inplantingsplan waarop zowel de nieuwbouwwoning als de woning van de verzoekers wordt aangeduid:[afbeelding]

Het is dus duidelijk: verzoekers leveren op geen enkel ogenblik enig concreet en inzichtelijk gemaakt argument aan dat aantoonde dat de perceelsindeling en de volumetrie én ongebruikelijk is én substantiële impacts heeft op de woonkwaliteit van verzoekers.

Als er al sprake zou zijn van een ongebruikelijk gegeven, dan gaat het om de wel bijzonder belangrijke zijtuinstrook (8 m) ten opzichte van de woning van verzoekers, waardoor elke beweerde hinder van meet af aan uitgesloten wordt.

Dit is ook reeds opgemerkt in het arrest van Uw Raad omtrent de gevraagde (en afgewezen) schorsing:...

*Van enig persoonlijk belang kan dan ook kennelijk geen sprake zijn.
..."*

4.

De verzoekende partijen verwijzen in hun wederantwoordnota naar de uiteenzetting van hun algemeen en persoonlijk belang in hun verzoekschrift. Doorheen hun wederantwoordnota wijzen zij er nog concreet op dat de gevraagde woning een ernstig nadeel doet ontstaan voor hun woning omdat ze volledig achter de nieuwe woning verscholen wordt en in waarde zal dalen. Ook het belang van het behoud van het dorpsgezicht en in het bijzonder het bijhorende weiland, wordt benadrukt.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende aannemelijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de bestreden beslissing en de hinder of de nadelen die zij ondergaan of dreigen te ondergaan.

In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang bij hun vordering. Of de verzoekende partijen daadwerkelijk getuigen van het vereiste belang, mag niet overdreven restrictief of formalistisch worden beoordeeld.

2.

De verzoekende partijen maken in hun uiteenzetting voldoende concreet aannemelijk dat zij door de gevraagde woning mogelijks persoonlijk worden geconfronteerd met een verlies van (zon)lichtinval in hun woning. De omstandigheid dat de Raad in het arrest van 14 april 2015 (nr. S/2015/0041) de ernst van het verlies van zonlicht relativeert en aldus de vordering tot schorsing heeft verworpen, doet aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk en ontnemt de verzoekende partijen geenszins hun belang bij de voorliggende vordering.

Er valt evenmin te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen beschikken dus wel degelijk over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

C. Schending van artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij werpt de schending van artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit op omdat in het verzoekschrift niet concreet inzichtelijk wordt gemaakt welke rechtsnormen op welke wijze worden geschonden. Ze licht dit als volgt toe:

“ ...

In casu dient te worden vastgesteld dat door de verzoekende partijen enkel een feitelijke omschrijving wordt gegeven met betrekking tot bepaalde elementen van de verleende vergunning waarin zij zich niet kunnen vinden. Wanneer de verzoekende partij zich zoals in casu beperkt tot het stelselmatig louter en zonder meer tegenspreken van de in de bestreden beslissing vermelde motivering, stuurt zij volgens Uw Raad met haar beroep kennelijk alleen aan op een uitspraak over de opportuniteit van het (niet)-verlenen van de door haar gevraagde stedenbouwkundige vergunning, waartoe de Raad niet bevoegd is. Deze vaststelling volstaat om het beroep van de verzoekende partij onontvankelijk te verklaren.

In het verzoekschrift wordt op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt welke concrete rechtsnormen op welke wijze worden geschonden. Evenmin wordt een begin van bewijs geleverd dat de maat der redelijkheid bij de beoordeling zou zijn overschreden. Evenwel vormt de uiteenzetting van de middelen een essentieel onderdeel van het verzoekschrift, teneinde aan de tussenkomende partij (en ook verwerende partij) de mogelijkheid te bieden tot verweer en het benutten van haar rechten van verdediging.

Aangezien de 'middelen' zich louter situeren in de context van beleidskritieken, en het beroep eigenlijk een loutere herhaling is van historische bezwaren bij eerdere bouwdoSSIers die buiten de zaak staan, is het passend in herinnering te brengen dat Uw Raad geen administratieve beroepsinstantie is die, opnieuw oordelend in de plaats van het bestuur, de stedenbouwkundige vergunning kan verlenen of weigeren. Ook komt het Uw Raad niet toe zijn beoordeling van het bouwproject in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid.

Bovendien moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen elementen invoeren die niet van stedenbouwkundige aard zijn, meer in het bijzonder wanneer wordt verwezen naar de burgerrechtelijke aspecten inzake lichten en zichten. Dit argument kan, in lijn met de vaste rechtspraak van Uw Raad, niet in overweging worden genomen.

...”

2.

De verzoekende partijen antwoorden het volgende:

“ ...

De beide eerste nota's, bij oorspronkelijk verzoekschrift 'staan bol' van de feitelijkeheden, waarbij aangetoond is dat flagrante leugens zijn aangewend, dat de realiteit is miskend (waaronder beide Ministeriële Besluiten) en de goede toetsing van de ruimtelijke ordening en de toetsing van de omgeving ontbreekt in de administratieve behandeling, sinds 20/11/2002 tot en met 28/08/2014; telkens zijn er principes van openbare orde, zoals redelijkheid, de motivering van bestuurshandelingen (materiële en formele motiveringsplicht), alsook behoorlijk bestuur niet naar behoren gerealiseerd. Omdat deze

elementen van openbare orde zijn, neemt verzoeker thans telkens de artikelen erbij, waar altijd is naar verwezen in de vorige nota's, doch welke niet expliciet werden opgenomen, ofschoon ze zeer bekend zijn voor alle betrokken partijen en voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze artikelen dienen zelfs ambtshalve te worden meegenomen, op elk moment, maar er kan niet beweerd worden dat dit al niet voldoende aan bod zou gekomen zijn in de vorige nota's. De verzoeker brengt geen enkel nieuw feit aan, maar hanteert ook een juridische taal, doe er tot hiervoor niet bij aangewend werd.
...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunningsbeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en dat het aan de verzoekende partijen toekomt om in hun verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze "onregelmatigheid" van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen. Een beroep is ontvankelijk wanneer het verzoekschrift minstens één ontvankelijk middel bevat.

2.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen in hun uiteenzetting minstens voldoende duidelijk de toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de bestreden beslissing bekritisieren, in het bijzonder met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de erfgoedwaarden van het beschermde dorpsgezicht.

Uit de antwoordnota en de schriftelijke uiteenzetting blijkt dat de verwerende partij en de tussenkomende partij de uiteenzetting van de verzoekende partijen ook in die mate hebben begrepen en hierop hebben geantwoord zodat zij niet geschaad zijn in hun rechten van verdediging.

De exceptie wordt verworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de goede ruimtelijke ordening, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij lichten deze schendingen als volgt toe:

“ ...

Overeenkomstig vaste rechtspraak moet bij de toets van de goede ruimtelijke ordening ook de toets met de onmiddellijke omgeving en dus de onmiddellijk aanpalende woningen/percelen worden gemaakt. Het Besluit van de Deputatie doet dat ter nauwer nood. (stuk 1, p.3). Enkel in 1.5 is er één zinsnede : “...een residentiële omgeving in het centrum van de gemeente, ... een gebied dat verkaveld is met tal van woningen in open bebouwing met landelijke stijl...” Dit zegt niks over de werkelijke aard van de percelen in deze omgeving; integendeel men wekt ermee een indruk dat het hier om kleine residentiële percelen zou gaan in een centrum van de gemeente. In elk van de volgende vijf elementen is deze toets noodzakelijk en is deze niet gebeurd. Dit betekent dat het Besluit van de Deputatie schending is van de motiveringsplicht. Bovendien wordt een foutief, vals beeld opgehangen van de werkelijkheid, wat getuigt van “onbehoorlijk bestuur”; dus betreft het een schending van het principe van behoorlijk bestuur.

Binnen dit eerste middel, wordt ten eerste gestart met de verduidelijking hieronder van het type van alle percelen in de Hof Ter Wallenlaan, zonder uitzondering, om aan te tonen dat deze residentiële verkaveling specifiek is en niet zomaar “een residentiële omgeving in het centrum van Merelbeke”. Aangetoond kan worden dat de stipulering van “een vergelijkbaar perceel, zoals de andere uit de omgeving”, een foutieve, oneerlijke benadering is van de realiteit, zowel op het vlak van de afmetingen, grootte en inplantingsvorm in de straat. (Stuk 3).

Te benadrukken is dat alle percelen behoren tot deze éne verkaveling, met andere woorden dat er geen enkel perceel zich juridisch en feitelijk onttrekt aan de voorwaarden van deze verkaveling. [tabel]

-Er ontstaat in deze residentiële verkaveling, met percelen van een gemiddelde oppervlakte van indicatief 1250 m² en met een gemiddelde diepte van indicatief 52,5 meter, een enig nieuw gecreëerd perceel dat in oppervlakte al gevoelig afwijkt, met 819 m². Maar het wijkt vooral onverantwoord af inzake de diepte van het perceel : met 25,8 en 26 meter diepte. (stuk 15 en stuk 4, 2°). Aldus ontstaat in de feiten, visueel niet te ontkennen, een half perceel inzake diepte. Dit als enige in de Hof Ter Wallenlaan. Dit is onbehoorlijk en onverantwoord en valt niet te motiveren. Uit luchtfoto stuk 4, 2° is te zien dat de aanpalende percelen aan de linker zijde van de Hof Ter Wallenlaan nog veel groter zijn, omdat het landgoeden betreft. Ook aan de rechterkant van de Hof Ter Wallenlaan palen de percelen aan grote percelen in de Kerkstraat, die stuk voor stuk de oppervlakte benaderen of overschrijden van deze in de Hof Ter Wallenlaan. De inplanting van de woningen is ook ruim acht meter achter de rooilijn in de aanpalende percelen in de Kerkstraat en ook wordt de 10 meter als minimale afstand tussen achterbouwlijn en achterperceelsgrens gerespecteerd. Met andere woorden, heel de ruime omgeving in dit gedeelte van het centrum van de gemeente Merelbeke is bezaaid met alleen maar grote, diepe percelen

(stuk 20 en stuk 4, 2°)! Blijkbaar kon de Deputatie dat niet afleiden of is de moeite niet gedaan om deze noodzakelijke toets te doen van de omgeving. Er wordt gesteld dat het gaat om een eerder ruim perceel en men durft spreken van “(achter)tuin “bij acht meter die maar beschikbaar is. Dit perceel kan zulke pastorijswoning niet aan qua densiteit. Dit perceel past verder niet in de omgeving : zeker niet in de Hof Ter Wallenlaan, door de afmetingen en diepte en evenmin als “terrein dat voor het beschermd dorpsgezicht ligt”. Bijna de helft van de medebewoners van de Hof Ter Wallenlaan beaamt dat met een getekende petitie (stuk 16). Er wordt veel sympathie opgebracht dat de verzoeker het algemeen belang en een eerlijke en rechtvaardige benadering van het dossier wenst te bekomen. Zonder dat slechts één belang zou worden gediend. Dat lijkt nu flagrant het geval, waarbij duidelijk wordt dat de eigenaar zich niet stoort aan het zich bezondigen aan overtredingen.

Ten tweede wordt aangetoond dat met het stipuleren van : “...een residentiële omgeving in het centrum van de gemeente...”, men tekort schiet aan het correct beschrijven van de inplanting, gelegen in een verkaveling, waarvan de voorwaarden op geen enkele manier kenbaar zijn gemaakt in het Besluit van de Deputatie. Er is een foutieve benadering van de realiteit op het vlak van de verkavelingsvoorwaarden : voor alle percelen, in de Hof Ter Wallenlaan gelegen, gelden zonder enige uitzondering immers specifieke regels naar “voortuinstrook”.

Welnu, voor dit perceel Hof Ter Wallenlaan 10, wordt afgeweken van deze bepaling van voortuinstrook: er is sprake van 6 meter voortuin, daar waar voorligt een facade van 17,50 meter. Dit bruskeert zonder enige twijfel het uitzicht van de ganse Hof Ter wallenlaan, waar geen enkel ander perceel afwijkt van de 8 meter voortuin, die verplicht opgelegd is door de verkavelingsvoorwaarden (stuk 4, 7°). Met een hoogte van het gebouw dat niet 9,04 maar 9,94 meter hoogte heeft, is vanzelfsprekend een inplanting zo dicht bij de straat onoordeelkundig, te meer dat dit als enige zou gaan afwijken van een inplanting minimaal op 8 meter van de rooilijn.

Vandaar dat een aantal bewoners van de Hof Ter Wallenlaan het belang inroepen, verwoord door mezelf als verzoekende partij, om deze afwijking te veroordelen en te brengen op de vigerende bepaling van alle andere percelen in de Hof Ter Wallenlaan, zijnde 8 meter voortuinstrook. Ongeveer de helft van de bewoners van de straat tekende een petitie mee, met de claim dat er eigenlijk vanuit de densiteit van de percelen in de straat geen bijkomend perceel kan gecreëerd worden en als dit dan toch nog zou gebeuren, dit dient te beantwoorden aan de regels die gelden voor alle kavels van de straat. (stuk 16, p1-2)

Ten derde, wordt aangetoond dat met het stipuleren van : “...een residentiële omgeving in het centrum van de gemeente...”, men tekort schiet aan het correct beschrijven van de inplanting, gelegen in een verkaveling, waarvan de voorwaarden op geen enkele manier kenbaar zijn gemaakt. Er is de foutieve, niet eerlijke benadering van de realiteit op het vlak van deze verkavelingsvoorwaarden : voor alle percelen in de Hof Ter Wallenlaan geldt de specifieke regel naar minimale afstand van de achterperceelsgrens tot de bebouwing. De minimale afstand bedraagt 10 meter tussen de achterperceelsgrens en de bebouwing (stuk 4,7°). Het is belangrijk te stipuleren dat dit oordeelkundig ontstaan is vanuit de inplanting van alle percelen in de Hof Ter Wallenlaan. Een deel paalt achteraan aan een zone met kastelen en landgoeden; een ander deel, aan de andere zijde van de straat, paalt aan bebouwing in de Kerkstraat. Deze 10 meter moet garantie bieden voor een voldoende afstand tussen de bebouwing in de Hof Ter Wallenlaan tegenover andere bebouwing in de Kerkstraat en de Gaversesteenweg (waar de kastelen en de landgoeden zijn gesitueerd). Het is dan ook vanzelfsprekend dat dit ook wordt gerespecteerd voor perceel Hof Ter Wallenlaan 10, zelfs uitdrukkelijker : immers, daar is de inplanting van een bewoonde hoeve, zelfs als monument beschermd, des te ingrijpender omdat ze veel dichter ingeplant

staat bij het perceel Hof Ter Wallenlaan 10 dan eender welke andere bebouwing in de Kerkstraat, tegenover eender ander perceel in de Hof Ter Wallenlaan (stuk 20, stuk 3 en stuk 4, 1°)

Ten vierde is af te leiden dat op de originele verkavelingsplannen van de Hof Ter Wallenlaan daterend van 1958, afgerond met bijkomende bepalingen en plannen op 7 april en 12 mei 1965 (stuk 4, 1°-7°), tussen perceel 14 en perceel 15 (het mijne) een lijn wordt getrokken die de sterke aanduiding geeft dat de hoeve feitelijk op de perceelsgrootte, van een gelijkwaardige grootte als de overige percelen in Hof Ter Wallen, is ingeplant (stuk 14, 3°, b)). Met andere woorden, dat de hoeve de “eengezinswoning” is die er al is ter hoogte van de Hof Ter Wallenlaan. Het is dan ook normaal, visueel duidelijk en logisch, vanuit de densiteit van de bebouwing in de Hof Ter Wallenlaan, dat de hoeve de enige woning alleen maar kan zijn tussen perceel 14 en 15. Dit sluit aan bij het vorige, derde punt dat er dus op een voor de Hof Ter Wallenlaan vigerende afmetingen en oppervlakten van de percelen, in de FEITEN ontstaat dat er niet één maar twee woningen worden gecreëerd op een perceelsgrootte van de orde zoals deze in de Hof Ter Wallenlaan bestaan. In de verkavelingsvoorwaarden van de Hof Ter Wallenlaan vigeert zonder enige uitzondering dat er slechts één eengezinswoning kan zijn per perceel. In dit opzicht ontstaat er in de feiten een inbreuk daarop, met deze hoeve al bijzonder dicht ingeplant tegenover mijn perceel 235G, die samen met deze stedenbouwkundige vergunning maakt dat op een vergelijkbaar perceel van de grootte-orde van alle overige percelen van de Hof Ter Wallenlaan twee woningen worden gecreëerd. Met andere woorden, met de stedenbouwkundige vergunning wordt een half perceel gecreëerd in vergelijking met alle andere percelen van de straat. Als dit naar oppervlakte niet duidelijk is (door de zeer ruime breedte van bijna 34 meter) dan is het dat wel door zijn abnormale diepte van 25, 80 meter en 26 meter, wat gestaafd werd in eerste onderdeel van middel 1 (stuk 15).

Tot slot, een vijfde en laatste gegeven binnen dit eerste middel, met betrekking tot het ander monument, het bijgebouw “ovenkot”, op het restant van het perceel “beschermd dorpsgezicht” : één van de muren van dit “ovenkot” vormt de perceelsgrens (stuk 3). In de grensmuur zit een raam (stuk 5, 1°, 2° en 18 p1-2). Het is toch abnormaal en zelfs onoordeelkundig dat aanvaard zou worden dat een monument op de grens van het resterend perceel, dorpsgezicht zou komen te liggen, met op de koop toe een raam in de grensmuur. Naar zichten en belasting van het nieuw gecreëerde perceel, als nieuw gegeven, is dit echt niet te verantwoorden. Dit druist in tegen de “normale regelgeving van inplanting van bijgebouwen”, zeker bij het nieuw creëren van percelen, kavels en verkavelingen. Het Besluit van de Deputatie rept met geen woord over deze situatie, in 1.5, (stuk 1, p3). Dit getuigt van onbehoorlijk bestuur en onzorgvuldigheid. Dit ovenkot, beschermd als monument bij Ministerieel Besluit van 29 oktober 2002, stemt in de realiteit niet overeen met de plannen en afmetingen, zoals beschreven in de afgeleverde vergunning. (stuk 3 verschilt van stuk 5, 1°-2°). En het strafste is nog dit : de vaststelling dat op officiële kadasterplannen jarenlang de situatie heeft bestaan dat dit monument ovenkot niet (meer) voorkomt en verdwenen lijkt (stuk 19, 3°). Aan te vullen is, dat de toiletten, eveneens in die buurt, als monument erkend, niet meer zijn opgebouwd, dus niet alleen zijn verdwenen op het officieel kadasterplan (stuk 19, 3°), maar ook in werkelijkheid (stuk 6, foto). Dit is gewoon “schandalig”.

Een ander aspect, middel 5bis, vanuit het Ministerieel Besluit van 1986, houdende de bescherming van het geheel als dorpsgezicht “hoeve met omgeving” (stuk 17, p2) : artikel 4 bepaalt als dwingende voorwaarde voor dit dorpsgezicht : “Een groenbeplanting zal bij bebouwing van perceel 235G worden aangelegd als visuele afscherming van het perceel 229D”. Het is een logische, consequente afleiding dat bij uitbreiding, nl. bij de creatie van

dit perceel met de voorliggende stedenbouwkundige vergunning, ook daar geldt dat groenbeplanting op het resterend dorpsgezicht zorgt voor een visuele afscherming. Door echter toe te laten dat een bakstenen muur (met raam) gedeeltelijk een grens vormt en overigens deze grens niet aan de straat ligt, maar paalt aan een ander perceel (cfr de situatie van perceel 235G van verzoeker), wordt fundamenteel afgeweken van de door de Minister bepaalde voorwaarde, eigen aan het dorpsgezicht. (stuk 18, diverse foto's, stuk 3, stuk 5, 1°-2°)

Nog over dit "ovenkot": uit stuk 21, p2 blijkt ontegensprekelijk dat toekenning van een onderhoudspremie in 2007 gekoppeld is aan de uitdrukkelijke vermelding dat het monument zichtbaar is van op de openbare weg. De voorliggende stedenbouwkundige vergunning heeft tot gevolg dat dit monument "ovenkot" niet meer zichtbaar wordt van op de openbare weg. Op heden is de zichtbaarheid, vanuit Hof Ter Wallenlaan, voluit gegarandeerd, door de open vlakte, onder de vorm van een weiland/verzorgd grasland van 819m². De onderhoudspremies ten belope van tienduizenden euro (stuk 27), zijn maw. gemeenschapsgelden, die oneigenlijk werden gebruikt als daar nu afsplitsing gebeurt van een perceel uit het geheel als dorpsgezicht en waardoor het ovenkot onttrokken wordt aan zichtbaarheid van op de openbare weg.

Het eerste middel, in al zijn samenstellende componenten, is ernstig en gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

" ...

Vooreerst moet worden opgemerkt dat de aanvraag louter betrekking heeft op het bouwen van een alleenstaande woning en niet op het afsplitsen of verkavelen van het perceel. De diepte van het perceel staat op zich dan ook niet ter discussie. In de omschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het perceel (stuk 9, p. 3) is omtrent de onmiddellijke omgeving het volgende opgenomen:...

Dat het betrokken perceel minder diep is dan de omliggende percelen betekent niet dat er geen constructie op het perceel mag worden opgericht. Bovendien wordt in deze omschrijving niet gesteld over de grootte van de omliggende percelen, zodat deze niet de indruk wekt dat de omgeving zou worden gekenmerkt door kleine residentiële percelen, in tegenstelling tot wat verzoekers voorhouden. De deputatie had derhalve een correct beeld van de onmiddellijke omgeving. Uit de bouwplannen blijkt bovendien dat de omliggende percelen groter zijn dan het kwestieuze perceel en dat het perceel met de hoeve gericht op de Kerkstraat, een grotere perceelsgrootte heeft dan de percelen van de Hof Ter Wallelaan. De deputatie heeft de aanvraag als volgt getoetst aan de goede ruimtelijke ordening (stuk 9, p. 6):...

De deputatie heeft hierin rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving en heeft in alle redelijkheid vastgesteld dat de woning op een voldoende afstand zal worden opgericht van de aanpalende percelen en alsnog een kwalitatieve buitenruimte als tuin voorhanden blijft.

Verzoekers wijzen op de verkavelingsvergunning en -voorschriften waaronder hun perceel en de percelen van de Hof ter Wallelaan vallen. Het kwestieuze perceel is echter niet gelegen binnen deze verkaveling, zodat deze voorschriften niet op het betrokken perceel van toepassing zijn. De deputatie hoefde dan ook geen rekening te houden met deze verkavelingsvoorschriften die bepalingen bevatten over de voortuinstrook en de diepte van de achtertuinzone.

De achtergevel van het ovenkot (met raam) bevindt zich weliswaar op de perceelsgrens, wat duidelijk blijkt uit het inplantingsplan bij de aanvraag, maar gelet op de functie als bijgebouw kan bezwaarlijk worden gesteld dat hierdoor geen nieuwe woning op het kwestieuze perceel kan worden opgericht. Dit is geen onaanvaardbare situatie.

Verzoekers halen de voorwaarde uit het ministerieel besluit van 1 augustus 1986 aan: "Een groenbeplanting zal bij bebouwing van perceel 235 g worden aangelegd als visuele afscherming van het perceel 229 d". De aanvraag heeft geen betrekking op bebouwing van perceel 235G, zodat de voorwaarde thans niet van toepassing is. Er is daarenboven zelfs groenbeplanting voorzien tussen het perceel 229G en perceel 229E met uitzondering van de plaats waar het "ovenkot" staat, aangezien deze op zich als een afscheiding vormt tussen beide percelen.

Ten aanzien van het ovenkot kan worden opgemerkt dat de zichtbaarheid van het ovenkot geen stedenbouwkundige vereiste is. Bovendien is het ovenkot wel degelijk nog zichtbaar vanop de openbare weg, namelijk vanaf de Kerkstraat 30.

Het eerste middel is niet ernstig en ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partij stelt:

" ...

Het eerste middel is ontleend aan een zogezegd gebrekkig uitgevoerde toets aan de goede ruimtelijke ordening, zonder dat daarbij wordt aangetoond of ingeroepen dat de maat van de redelijkheid zou zijn overschreden.

Uw Raad treedt niet in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, tenzij sprake zou zijn van een kennelijk onevenredige beoordeling.

Overigens dient te worden opgemerkt dat alle verwijzingen die gemaakt worden naar een verkavelingsakkoord dd. 1958 en de verkavelingsvergunning dd. 07.04.1965 (met wijziging 12.05.1965) geheel irrelevant zijn, nu het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft uit deze verkaveling werd gesloten.

Een en ander klemmt des te meer, nu de bestreden beslissing geheel in lijn is met de verkavelingsvergunning dd. 06.02.2004 waarbinnen het perceel waarop de nieuwbouw wordt gevraagd, wél gelegen is. Deze verkavelingsvergunning werd overigens niet bestreden middels een administratief of juridictioneel beroep.

..."

4.

In hun wederantwoordnota geven de verzoekende partijen nog een schets van de procedurele voorgaanden van het huidige dossier en van de procedurele voorgaanden inzake het beschermd monument met beschermd dorpsgezicht. Aangaande de motivering van de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij stellen zij nog:

" ...

De verplichte ruimtelijke toetsing van de omgeving is niet behoorlijk gebeurd. In het besluit van de Deputatie worden hierna volgende passages beschreven (telkens wordt dit letterlijk tussen aanhalingstekens weergegeven, als onderscheid tegenover wat er als commentaar en betwisting door verzoeker aan wordt toegevoegd), waarmee verzoeker aantoont dat er

schending is van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, die voorziet in de formele en materiële motiveringsplicht. Het besluit van de Deputatie is manifest in strijd met de bepalingen uit artikelen 2 en 3 van de wet van 29/07/1991, houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, die zijn opgenomen in artikel 4.3.1 en 4.2.1 VCRO. Bovendien voorziet artikel 4.3.1.§1 en §2 VCRO dat er een grondige toetsing gebeurt van de plaatselijke omgeving. Men verwijst naar het niet bestaan van een RUP en BPA en men kan nog aanvaarden dat er gesteld wordt dat de verkavelingsvoorwaarden niet bestonden op het dorpsgezicht, doch als dit nieuw perceel gecreëerd wordt met adres Hof Ter Wallenlaan 10, moet duidelijk zijn dat voor alle overige 17 percelen deze verkavelingsvoorwaarden een garantie bieden voor een homogeniteit van deze residentiële percelen, welke zelfs niet wordt gestipuleerd dat deze bestaat voor alles rondom dit nieuw gecreëerde perceel. De bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen (perceelsafmetingen van diepte en breedte), het bestaan van een verkaveling als vast gegeven in deze omgeving, enz... zijn stuk voor stuk elementen uit dit artikel VCRO die nergens te bespeuren zijn in dit Besluit van de Deputatie. Ook de cultuurhistorische aspecten, in casu dat uitzicht, gabariet en ordonnantie, uit de beide Ministeriële Besluiten worden vastgelegd, is niet weergegeven in dit Besluit van de Deputatie. Het staat vast dat de vergunningsverlenende overheid moet nagaan of de aanvraag verenigbaar is met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Dit gebeurt onvoldoende met aantasting van de beginselen van behoorlijk bestuur en zorgvuldigheid.

Wat hierna volgt is (letterlijk) identiek aan wat in de voortzetting eerder is aangehaald.

“1.1. Planologische voorschriften :

het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, goedgekeurd bij K.B. van 14 september 1977. De bouwplaats ligt in woongebied”.

“...Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt.”

→ Waarom is niet aangegeven dat **dit terrein als enige afwijkt van de verkaveling waar het middenin ligt. Met adres “Hof ter Wallenlaan 10” mag aangenomen worden dat beschreven wordt dat alle percelen er rond, in de Hof ter Wallenlaan, zonder enige uitzondering, zich situeren in één exclusieve verkaveling, met specifieke voorwaarden ! Er wordt met géén woord naar deze verkavelingsvoorwaarden verwezen.**

“1.2. andere relevante gegevens betreffende ruimtelijke context

het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg” :

→ is niet zomaar een gemeenteweg, maar een **doodlopende residentiële straat, waar voor alle percelen duidelijk voorwaarden op rusten die borg staan voor het residentiële aspect van deze verkaveling** in het centrum van Merelbeke, die een van de oudste verkavelingen (zoniet de oudste) is van deze gemeente.

“het gaat om een aanvraag met betrekking tot een perceel (hoeve Kerkstraat 30 met omgeving) dat werd beschermd als dorpsgezicht bij MB van 1 augustus 1986).”

→ Waarom worden de **voorwaarden van de bescherming niet vermeld, nl. dat ordonnantie, gabariet, uitzicht moeten gevrijwaard worden, alsook dat het een HOEVE MET OMGEVING** betreft.

“1.5. beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De bouwplaats is te situeren in een residentiële woonwijk...langsheen de Hof Ter Wallenlaan, een gebied dat verkaveld en bebouwd is met tal van woningen in open bebouwing met landelijke stijl omheen het aanpalend monument, beschermd boerenhuis,... De woning wordt op een perceel met oppervlakte 819m² ontworpen op

respectievelijk 5 en 8 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en op 8,03meter van de achterste perceelsgrens.”

→Vaststelling is dat geen sprake is van hoeveel afstand van de rooilijn wordt gebouwd. Dit is essentieel, want precies daar wijkt de bouwaanvraag flagrant af van wat vigeert in de straat. Als enige wordt op 6 meter gebouwd, terwijl op alle andere percelen, zonder enige uitzondering, de minimale afstand van de rooilijn 8 meter moet bedragen. Ook 8,(03) meter als afstand tegenover de achterste perceelsgrens is een afwijking tegenover de verplichting van ALLE percelen om minimaal 10meter afstand te bewaren tegenover deze achterperceelsgrens en algemeen vigeert. Dat afgeweken wordt, dan nog om beschermd dorpsgezicht dat er achter ligt met een monument op de grens van dit terrein, te vrijwaren, is niet eens gemotiveerd. Derde inbreuk van dit “nieuw gecreëerd terrein”, tegenover alle andere percelen rond-om, is dat er niet overal levende haag als afscherming van dit terrein gewaarborgd wordt, omdat de ene muur van het monument ovenkot de grens vormt met het resterend dorpsgezicht. Ook dit is niet normaal te noemen binnen de huidige regels van ruimtelijke ordening, te meer dat er een luik in die grensmuur is.

Waarom wordt de diepte van het perceel niet vermeld, nl. 25,8 meter langs ene zijde en 26 meter langs de andere zijde, waarbij gemiddelde van alle percelen het dubbele bedraagt en de minimale diepte van het naastliggende, minst diepe perceel uit de residentiële straat, 43 meter is. Door deze diepte van het perceel te aanvaarden, creëert men een “terrein” waarvan de achtergrens stopt ter hoogte van waar de bebouwing achteraan stopt voor alle andere naastliggende percelen.

Waarom stipuleert men bij bepaling van de oppervlakte van 819m² niet dat de gemiddelde oppervlakte van de percelen van de straat 1250m² bedraagt en dat sprake is van slechts een half diep perceel. Met het terrein met hoeve erop, samen met dit terrein van 819m² ingetekend als geheel -- wat tot tweemaal toe is gebeurd bij officiële plannen bij de verkaveling van de percelen in de Hof ter Wallenlaan, op 07.04.1965 en 12.05.1965 (stuk 4, 3° en 4, 4°) -- dan is op te merken dat op een perceelsgrootte van de kavels uit de Hof ter Wallenlaan de hoeve te beschouwen is als enige eengezinswoning die maar kan/mag gebouwd worden, op elk perceel van de Hof ter Wallenlaan. Dit is immers een vierde relevante specifieke voorwaarde voor ALLE residentiële percelen uit de verkaveling van de Hof Ter Wallenlaan : er mag slechts één enkele alleenstaande afzonderlijke opgetrokken worden en de hoeve is dit al in feiten. Dan is het ook normaal dat verzoeker verwachting mag houden dat de ene woning er al is en dat een tweede woning daar niet te verantwoorden valt. Dit is een ernstig persoonlijk nadeel voor verzoeker, nl. dat er twee woningen op de grootte van percelen van de Hof ter Wallenlaan zouden komen, bij de verplichting dat er slechts 1 woning kan opgetrokken worden per perceel. Dit is verwoord in oorspronkelijke verzoekschrift.

“... het gebouw bestaat uit..., kroonlijsthoogte bedraagt 6 meter, de nokhoogte 9,04 meter”. Met dit onderdeel uit het besluit is de bouwaanvraag aanvaard met 9,04 meter nokhoogte. Dwz. dat er geen uitvoering kan worden gegeven aan een hoogte (op plan bepaald) van 9,94 meter. Dit is belangrijk voor zonsinval voor de verzoekende partij. De pastorijswoning zou westelijk van het perceel van de verzoeker opgericht worden en daar staat de zon in namiddag en avond, met een lage stand van de zon, wat van cruciaal, persoonlijk belang is voor verzoeker : dit heeft als gevolg dat veel schaduw op woning, (terras) en voortuin ontstaat, waar thans een weiland niks van hinder oplevert. De bepaling van de hoogte die beperkt moet worden tot 9,04meter werd in het verzoek tot tweemaal toe beschreven, alsook de Deputatie formuleert deze hoogte tot tweemaal toe. Het is dan ook niet aanvaardbaar dat daar later ineens 9,94 meter aanvaard kan of zal worden, gelet op de impact ervan op het perceel van de verzoeker! Als men dit wil rechtzetten veronderstelt dit ook een nieuwe procedure van bouwaanvraag. De verzoeker betreurt dat wat voorligt

onttrokken is aan openbaar onderzoek. Maw, een nieuwe vraag tot verkavelingsvergunning was een correctere manier van handelen geweest, bij de onweerlegbare toestand van een vervallen verklaarde verkaveling.

Verzoeker betreurt vooral ook dat wat op dit terrein van 819m² gebeurt, het mogelijk maken van de creatie van een pastoriwoning, met een ander gabariet en een verstoring van de ordonnantie dan wat verder op het dorpsgezicht vigeert van gabariet omdat alle constructies zijn opgetrokken in de hoevestijl met een kroonlijst van ca. 3 m en een nokhoogte van 6,5 m voor hoeve, schuur als garage en schuur als wooneenheden omgevormd. De pastoriwoning is flagrant niet passend binnen het dorpsgezicht vanuit de bepalingen uit artikel 2,4°, dat gabariet en ordonnantie moeten gevrijwaard worden voor alle constructies binnen dit dorpsgezicht, en van artikel 1 waarin het volledige dorpsgezicht als geheel is beschreven en het uitzicht dient gevrijwaard te worden voor de bestaande en op te richten constructies, ook door artikel 2,4° van het Ministerieel Besluit van 01/08/1986, dat een verordenende bepaling is.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een alleenstaande woning in pastoriestijl. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in woongebied.

Er wordt niet betwist dat het voorwerp van de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het gebied. Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij het gevraagde echter op onzorgvuldige wijze aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening getoetst, in het bijzonder wat betreft de inpasbaarheid in de bestaande omgeving.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, behoort het tot de taak van de verwerende partij om na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dit het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich hiertoe beroept, moet duidelijk blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening zal de verwerende partij moeten rekening houden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier, en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan op redelijke en zorgvuldige wijze tot haar besluit is kunnen komen.

3.

In de bestreden beslissing situeert de verwerende partij de bouwplaats *“in een residentiële woonwijk binnen het centrum van de gemeente langsheen de Hof Ter Wallenlaan, een gebied dat verkaveld en bebouwd is met tal van woningen in open bebouwing met landelijke stijl omheen het aanpalende als monument beschermde ‘boerenhuis’ met bijgebouwen van de voormalige*

kasteelhoeve.” Het aangevraagde project is volgens de verwerende partij zowel functioneel als ruimtelijk passend in de bestaande omgeving. Ze motiveert dit in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

De woning wordt op een eerder ruim perceel met een oppervlakte van 819m² geplaatst op respectievelijk 5 en 8m van de zijdelingse perceelsgrenzen en op 8.03m van de achterste perceelsgrens; dit houdt in dat voldoende zijdelingse stroken worden gerespecteerd en tevens een kwalitatieve buitenruimte als tuin voorhanden blijft.

Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met zadeldak en aansluitende garage, welke bestaat uit één bouwlaag onder zadeldak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m, de nokhoogte 9.04m.

De woning heeft een inpandige garage aan de linkerkant die een kroonlijsthoogte heeft van 3,10m.

Het gebouw wordt in een roodbruin-genuanceerde gevelsteen opgetrokken, de dakbedekking bestaat uit pannen met leikleur, de dorpels bestaan uit arduin en het schrijnwerk wordt voorzien in beige aluminium.

Men kiest voor een stijl die men als historiserend zou kunnen omschrijven, refererend naar de Vlaamse landelijke bebouwing van de 18e en 19e eeuw.

De te realiseren architectuur is derhalve inpasbaar in het landschap en in de streekgebonden typologie.

Ook qua materiaalgebruik wordt aangesloten bij de reminiscentie aan landelijke architectuur uit het verleden, wat eveneens goed aansluit bij de als monument geklasseerde site van het ‘boerenhuis’ op het aanpalend perceel.

Aldus wordt tot een geheel gekomen dat passend is binnen dit residentiële kader dat lokaal gedomineerd wordt door de site van het ‘boerenhuis van de voormalige kasteelhoeve’.

...”

4.1.

Naar het oordeel van de Raad kan deze beoordeling in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, in redelijkheid beschouwd worden als een afdoende gemotiveerde en zorgvuldige toets aan de goede ruimtelijke ordening, waarbij rekening wordt gehouden met de verenigbaarheid van de gevraagde woning met de in de omgeving bestaande toestand. Minstens maken de verzoekende partijen het tegendeel onvoldoende aannemelijk.

Volgens de verzoekende partijen zou de verwerende partij in haar beoordeling de werkelijke aard van de omliggende percelen ontkennen, die allen dieper en groter zijn dan het bouwperceel, en de indruk wekken dat het om kleine residentiële percelen zou gaan vergelijkbaar met het bouwperceel. In de beoordeling wordt louter gesteld dat het bouwperceel te situeren is in een residentiële woonwijk met tal van woningen in open bebouwing met landelijke stijl en dat het een eerder ruim perceel betreft met een oppervlakte van 819m².

Er wordt geenszins voorgehouden dat de omliggende percelen klein zouden zijn, noch dat het bouwperceel vergelijkbaar is met de omliggende percelen. Aan de hand van onder meer de luchtfoto in de beschrijvende nota en het omgevingsplan bij de aanvraag kon de verwerende partij zich bovendien een correct beeld vormen van de grootte van de omliggende percelen.

Het gegeven dat het perceel *an sich* minder diep is en een iets kleinere oppervlakte heeft dan de omliggende percelen, betekent nog niet dat het daarom per definitie onbebouwbaar zou zijn en de densiteit wordt overschreden. De verwerende partij motiveert, door te verwijzen naar de afstand tot de perceelsgrenzen en omvang van het gebouw, op concrete wijze waarom de gevraagde woning op het betrokken perceel inpasbaar is. Dat de verwerende partij een nokhoogte van 9,04m vermeldt, betreft een louter materiële vergissing. Uit de vergunde plannen en de beschrijvende nota bij de aanvraag blijkt duidelijk dat een hoogte van 9,94m wordt aangevraagd en vergund.

De verzoekende partijen poneren louter dat het perceel de pastoriewoning niet aan kan, maar maken niet met concrete gegevens aannemelijk dat de verwerende partij op dit punt kennelijk onredelijk zou hebben geoordeeld. Dat de helft van de bewoners van de Hof ter Wallenlaan in een petitie zouden beamen dat de woning niet in de omgeving past, kan hiertoe niet volstaan.

4.2

De verzoekende partijen halen verder aan dat er in de beoordeling in het geheel geen rekening wordt gehouden met de verkavelingsvoorwaarden, waarbij ze specifiek wijzen op de bepalingen voor de voortuinstrook en de afstand tot de achterste perceelsgrens die niet zouden zijn gerespecteerd. Met de verwerende partij moet echter worden vastgesteld dat het bouwperceel destijds werd uitgesloten uit de verkaveling van 1958, gewijzigd op 7 april en 12 mei 1965. De voorschriften met betrekking tot de voortuinstrook en de afstand tot de achterste perceelsgrens zijn dus niet van toepassing op het bouwperceel, zodat de verwerende partij er ook niet naar diende te verwijzen.

Uit de beoordeling blijkt bovendien dat de verwerende partij concreet nagaat hoe de gevraagde woning wordt ingeplant en de inplanting aanvaardbaar acht gezien er voldoende zijdelingse stroken worden gerespecteerd en een kwalitatieve buitenruimte als tuin voorhanden blijft. Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen blijkt dat zij hierover een andere mening zijn toegedaan. Ze tonen echter niet concreet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn.

4.3

Uit de bijgevoegde verkavelingsplannen van 1965 valt daarnaast niet af te leiden dat de hoevewoning de enige woning kon zijn tussen het perceel 14 en het perceel 15 in de Hof Ter Wallenlaan, zoals de verzoekende partijen in een vierde onderdeel met verwijzing naar de verkavelingsvoorwaarden nog aanhalen.

Zoals hoger reeds gesteld, zijn de verkavelingsvoorwaarden van de verkaveling van 1958 niet van toepassing op het betrokken perceel. Bovendien is er ook geenszins sprake van een tweede woning ten opzichte van de Hof ter Wallenlaan. Uit de gegevens van het administratief dossier en van de verzoekende partijen blijkt immers dat de hoevewoning zich, anders dan de gevraagde woning, niet richt naar de Hof ter Wallenlaan, maar naar de Kerkstraat.

4.4

De verzoekende partijen menen verder dat het “abnormaal” en “in tegenstrijd met de normale regelgeving van inplanting van bijgebouwen” is dat het op 29 oktober 2002 beschermde “ovenkot” op de perceelsgrens komt te liggen en door de gevraagde woning niet meer volledig zichtbaar zou zijn vanaf de Hof ter Wallenlaan. De verzoekende partijen specificeren echter niet welke specifieke regelgeving zij hierdoor geschonden zien zodat de Raad een eventuele schending ervan kan nagaan, noch geven zij aan in welke mate de ligging van het ovenkot een verplicht en uitdrukkelijk te onderzoeken aspect in de bestreden beslissing zou zijn. In het ministerieel besluit van 29 oktober 2002 wordt bovendien niet uitdrukkelijk als voorwaarde opgenomen dat het “ovenkot” vanaf de Hof ter Wallenlaan zichtbaar moet blijven.

Zoals onder de hiernavolgende beoordeling van het zesde middel wordt vastgesteld, is de verwerende partij met verwijzing naar het advies van de expertencommissie op concrete wijze nagegaan wat de impact is van de gevraagde woning op het beschermd dorpsgezicht en heeft zij in redelijkheid geoordeeld dat de gevraagde woning passend is binnen het residentieel kader dat gedomineerd wordt door de site van het boerenhuis van de voormalige kasteelhoeve.

4.5

In een vijfde onderdeel *bis* voeren de verzoekende partijen nog aan dat artikel 4 van het ministerieel besluit van 1 augustus 1986, waarmee de hoeve wordt beschermd als dorpsgezicht, als dwingende voorwaarde zou opleggen dat een groenbeplanting moet worden aangelegd bij de bebouwing van perceel 235G als visuele afscherming van het perceel 229D. Met de verwerende partij moet echter worden vastgesteld dat de aanvraag geen betrekking heeft op het perceel 235G, zodat er in die optiek dan ook geen schending van artikel 4 van het ministerieel besluit kan voorliggen.

Het gegeven dat de verzoekende partijen menen dat het logisch is dat deze voorwaarde ook moet worden doorgetrokken naar het bouwperceel, doet niet anders besluiten. In het ministerieel besluit is immers geen verplichting tot groenaanplant opgenomen over het bouwperceel. Uit de bouwplannen blijkt overigens dat wel degelijk een groenaanplant wordt voorzien op de achterste perceelsgrens met uitzondering van de plaats waar het “ovenkot” de grens van het perceel vormt.

4.6

Voor zover in het verzoekschrift en de wederantwoordnota nog worden gewezen op de onvergunde werken die op het aanpalende perceel zouden zijn uitgevoerd aan de beschermde hoeve en haar bijgebouwen, merkt de Raad op dat deze gebouwen op geen enkele wijze het voorwerp uitmaken van de voorliggende vergunningsaanvraag. De mogelijks onvergunde werken aan de hoeve en haar bijgebouwen betreffen een gegeven van handhaving ten opzichte van het beschermde monument, dat op geen enkele wijze afbreuk kan doen aan de wettigheid van de vergunde woning op het aanpalende perceel.

5.

In hun wederantwoordnota lijken de verzoekende partijen nog bijkomend de schending van het ministerieel besluit van 1 augustus 1986 in te roepen omdat het aangevraagde het uitzicht, het gabariet en de ordonnantie van het dorpsgezicht zou wijzigen.

Enkel het inleidend verzoekschrift kan aangemerkt worden als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de middelen waarop dit beroep steunt. Het gaat derhalve niet op om in de wederantwoordnota de redenen van het beroep anders uit te leggen dan in het inleidend verzoekschrift het geval was.

Het kan en mag niet de bedoeling zijn om in een wederantwoordnota nieuwe middelen te gaan ontwikkelen en hierdoor het recht op tegenspraak te ontnemen aan de andere in het geding betrokken partijen.

Het middel wordt verworpen.

B. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een zesde middel bekritisieren de verzoekende partijen de motivering van het advies van de expertencommissie. Zij lichten dit als volgt toe:

“ ...

Op vlak van erfgoed, wordt de korte motivering van de expertencommissie betwist :

1°) Men verwijst naar “dat de beoogde nieuwbouw voldoet aan de voorschriften die golden voor de verkaveling die vervallen is, waaraan het agentschap Onroerend Erfgoed initieel haar goedkeuring heeft gehecht en waarin is tegemoet gekomen aan de eis om gepaste afstand te voorzien tussen de nieuwbouw en de historische bebouwing enerzijds, en de perceelsgrens anderzijds”. (stuk 24).

→ het is onoordeelkundig, “onzorgvuldig” en “onbehoorlijk” naar iets vervallen te verwijzen.

→ Het had meer aangewezen geweest, doch wordt niet bestreden, dat opnieuw een openbaar onderzoek zou worden ingesteld, dan terug te grijpen naar een vervallen verkavelingsvergunning. Wat nu voorligt, is onttrokken aan een openbaar onderzoek.

*→ er als er toch bij de eerdere verkavelingsvergunning wordt stil gestaan, dan valt te bemerken dat enige motivering ontbreekt bij het POSITIEF GUNSTIG ADVIES, dat op 2 weken tijd toen tot stand komt door het agentschap Onroerend Erfgoed; op 17 december 2002, anderhalve maand nadat de Minister nog verwijst naar het belang van het dorpsgezicht in zijn geheel bij de erkenning van de monumenten, komt de Dienst Onroerend Erfgoed tot een afwijkend standpunt dat geenszins wordt gemotiveerd, dan wat Ministerieel is bepaald op 29 oktober 2002 en zo fundamenteel **schending van de motiveringsplicht inhoudt.** (Stuk 13)*

→ “gepaste afstand van 8 meter”. Dit wordt ten gronde betwist : gangbaar is dat er minimaal 10 meter wordt gevrijwaard als minimale afstand tussen achterperceelsgrens en bebouwing en bovenop geldt dit als regel voor alle loten in de Hof Ter Wallenlaan.” En wordt het in de ruimere omgeving aldaar toegepast.

2°) Men verwijst naar “dat de omgeving van de hoeve (buiten dorpsgezicht) volledig is verkaveld en met nieuwbouw is bebouwd, en dat daardoor de historische zichtlijnen op het erfgoed zijn aangetast. ... en stelt trouwens vast dat de historische hoeve-onderdelen binnen het dorpsgezicht ondertussen zijn gerestaureerd en gemoderniseerd, waarbij soms verregaande concessies zijn gedaan ten aanzien van de historische verschijningsvorm van het geheel.” (Stuk 24, p2)

*De expertencommissie maakt zich er ook wel met de minimale beschrijvingen en inspanningen van af. Dit is er al op moment dat de Minister tot bescherming van het dorpsgezicht overgaat en valt nu niet meer in te roepen. Men verwijst zelf bij het indienen van subsidievragen wel naar de beschermingsbesluiten, maar als het niet in het kraam past, wordt het zonder motivatie naast zich neergelegd. Men wekt de indruk dat er nog kwistig is bijgebouwd en verkaveld, maar dat is geenszins waar. Er is niks wezenlijks meer verkaveld en enkel zijn er de twee nieuwe woningen, op eerdere weilanden, daarna nog gerealiseerd. Er moet op gewezen worden dat deze reeds verkaveld waren in 1958 en 1965, bij de Hof Ter Wallenlaan, toen nog eigendom van de hoevebewoners. Dit gebeurde vóór het beschermingsbesluit van 1986. In de omgeving zijn bestaande woningen gemoderniseerd. De grootste ingrepen situeren zich in het dorpsgezicht. **Dat in- roepen om nu het dorpsgezicht in vraag te stellen of te minimaliseren is schandig en pervers.***

Andere vaststelling die wezenlijk is en een bewijs levert dat er nalatigheid is van een grondig onderzoek van allerhande instanties, in het bijzonder van de expertencommissie, is dat zelfs een deel van de verplicht op te bouwen beschermde onderdelen, nl. “de toiletten”, totaal niet is gebeurd en niet is vastgesteld. Dit is vast te stellen bij de passage in stuk 24, p2, waar men blijkbaar geen grondige toetsing doet van gedane restauraties.

Aangetoond wordt dat bij de ene vergunning dit nog wel op de plannen staat (stuk 8), terwijl een fase later, bij de vergunning van een berging aanpalend aan de stal, omgevormd tot garages, dit verdwenen, is zonder rechtsgeldige reden. (Stuk 8b). Telkens wordt in beslissingen tot vergunning van onderdelen van het beschermd dorpsgezicht “HOEVE MET OMGEVING”, met name voor de stal, omgevormd tot woningen (en kantoorruimte, die feitelijk ook 2 extra woningen zijn geworden ...), de berging die is omgevormd tot garage, de hoeve zelf, de vergunning voor de extra berging aanpalend aan de garage, de vergunning voor sloopwerken van de nieuwere stal, met aanpalend opbouw van “ovenkot en toiletten”, altijd en in één beweging gewag gemaakt van “hoeve, ovenkot (bakoven) en toiletten” in het onderwerp.

In de vergunning rond een extra berging (8b, verschillend van 8), aanpalend aan de stal, omgevormd tot garage, is ook “plots” een aantal nieuwe verhardingen ingetekend, die nochtans nergens vergund zijn. Met name gaat het over de verharding rond de hoeve en nog ingrijpender is de anders ingetekende verharding, onmiddellijk links, aan de stal, omgevormd tot woningen (en kantoorruimte). In de feiten zijn het geen 2 woningen maar vier woningen geworden, waar met andere woorden de kantoorruimte is ingeruild voor gewone woonentiteiten, in het dak. Bovendien zijn er plots terrassen op het plan getekend, waarover nergens een spoor te vinden is van een vergunning. Dit heeft tot gevolg dat er veel meer daadwerkelijke verharding is dan wat er op officiële plannen staat. Dit is van groot belang, want het “erf” en groen als aspecten bij een hoeve, komen zeer zwaar onder druk in de Kerkstraat. In werkelijkheid is nog meer verhard dan wat op plan8b staat, zoals afgeleid kan worden uit onder meer stuk 26 (foto).

3°)De expertencommissie stelt “dat de gewijzigde inzichten, waarnaar het agentschap Onroerend Erfgoed verwijst, niet in verhouding staan tot de schaal van dit specifieke dorpsgezicht, dat slechts de directe omgeving van een monument en bezwaarlijk als een representatief onderdeel van een gaaf landelijk en historisch geheel kan worden benaderd.” →Verzoeker stelt vast dat dit geenszins wordt gemotiveerd. Het dorpsgezicht behelst een (kasteel-)hoeve met omgeving. Het Ministerieel Besluit van 2002 verwijst nog naar deze situatie en feitelijkheid. Alleen al het feit dat het gaat om een hoeve, mag laten veronderstellen dat er nog het aspect “erf” is bij een hoeve. Hetgeen alleen nog gegarandeerd wordt door de 819m² weiland, dat volwaardig erf thans nog is. Daarom komt de Dienst Erfgoed tot haar bindend negatief advies om een afsplitsing te veroordelen. (stuk 11, p1-2).

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

In de mate dat er kritiek op het advies van de expertencommissie wordt gegeven, moet erop gewezen worden dat dit advies niet het voorwerp uitmaakt van de huidige procedure, zodat dit middel niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Dit zesde middel is onontvankelijk wegens gebrek aan belang en voorwerp.

...”

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Het zesde middel betreft een loutere kritiek op de werking van de Expertencommissie, zonder dat inzichtelijk gemaakt waarom de commissie ‘onoordeelkundig’ tewerk zou zijn gegaan. Er wordt geen enkel ernstig en pertinent concreet gegeven aangebracht hetwelk aan het expertenverslag tegengeworpen zou kunnen worden.

Verzoekers verliezen zich in oeverloos ‘gebakkelei’ over oude discussies buiten de zaak, gebeurtenissen uit begin 2000, enzovoort.

Het gegeven dat verzoekers menen dat de Expertencommissie minimale inspanningen heeft geleverd, geeft misschien aan dat verzoekers de uitkomst van het expertenverslag betreuren, maar kan geenszins als een ontvankelijk middel in aanmerking worden genomen.

...”

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

A. Op vlak van Onroerend erfgoed

Hierna volgen een aantal passages uit beide Ministeriële besluiten, vooreerst mbt MB 01/08/1986, a), b) en c), gevolgd door 2. mbt MB 29/10/2002, a), b) en c)

1. Ministerieel Besluit van 01/08/1986, houdende bescherming als dorpsgezicht van de percelen 228a en 229d-, zijnde de volledigheid van het terrein dat zich uitstrekt van aan de Kerkstraat tot de Hof Ter Wallenlaan,

a) in artikel 1 is vermeld : “hoeve met omgeving om reden van historische waarde, zoals afgebakend op bijgaand plan”. (stuk 17 oorspronkelijke verzoekschrift)

*Dit gebeurt met een bijgevoegd omgevingsplan, waarnaar in artikel 1 van dit Ministerieel Besluit is verwezen. Daaruit blijkt onbetwistbaar, **door de markering in dikke lijn van de oppervlakte van het ganse terrein**, dat het dorpsgezicht over dat ganse terrein gaat, zodat een afbreuk daarop of een niet in stand houden, onderworpen is aan een goede motivatie die ontbreekt in het positief advies van de afdeling RHOM Oost-Vlaanderen, 17/12/02, bij de enige zin in het besluit van dit advies (die moeilijk verstaanbaar is) : “Ook voor de bijgebouwen dient een afstand van 8,00 m van de perceelsgrens gehouden te worden (net zoals voor de hoofdgebouwen), dit met als doel de aanpalende beschermde hoeve zo min mogelijk te belasten.” Dit is te beschouwen als een schending van artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO, die voorziet in de formele en materiële motiveringsplicht. Dit advies van RHOM is manifest in strijd met de bepalingen uit artikel 2 en 3 van de wet van 29/07/1991, houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, die ook zijn opgenomen in artikel 4.3.1 en 4.2.1 VCRO. Dat het dorpsgezicht zich uitstrekt over het geheel van het terrein tussen Kerkstraat en Hof Ter Wallenlaan, is de in de omgeving bestaande toestand en het aantasten/vernietigen van het dorpsgezicht als geheel, door een deel van dit dorpsgezicht afsplitsbaar te maken en vatbaar te maken voor extra bebouwing,*

is niet gemotiveerd. Daarmee wordt de beoordeling van de “goede ruimtelijke ordening”, waarvan het onderzoek en de beoordeling gebeurt aan de hand van in het artikel 4.3.1., §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde criteria en aandachtspunten, flagrant en manifest overtreden door dit niet in ogenschijn te nemen en daar gemotiveerd mee om te gaan. Artikel 2, 3) van dit Ministerieel Besluit op 01/08/1986 meldt “dat er de verplichting is tot instandhouding, voorzien in het toenmalige Koninklijke Besluit van 06/12/1976 tot bepaling van de algemene voorschriften van instandhouding en onderhoud van de monumenten en de stads- en

dorpsgezichten". Dit is niet gerespecteerd. Deze regelgeving bleef bestaan via het Besluit van de Vlaamse Regering van 17/11/1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouden en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten. Deze regelgeving wordt manifest niet gerespecteerd in dit advies van RHOM Oost-Vlaanderen, omdat de verzoeker aangetoond heeft dat het dorpsgezicht als geheel vernietigd wordt door een deel ervan af te splitsen waarop een nieuwe constructie toegelaten zou worden, wat niet conform is met artikel 2, 4) van dit Ministerieel Besluit 01/08/1986, die garantie biedt dat het uitzicht van dit dorpsgezicht niet zomaar kan veranderen. Dit Ministerieel besluit heeft verordenende kracht en dit advies van AHROM respecteert dit niet, want bepaalt niks van de formele elementen uit Ministerieel Besluit 01/08/1986.

Het advies van de expertencommissie 12/06 tast ditzelfde principe aan in zijn motivering : "... dat de schaal van dit specifieke dorpsgezicht, dat slechts de directe omgeving betreft van een monument en bezwaarlijk als een representatief onderdeel van het gaaf landelijk en historisch geheel kan worden benaderd." De schaal herleiden "tot de directe omgeving van een monument", veronderstelt dat dit alleen op de hoeve slaat, is niet correct want er zijn nog 2 andere monumenten op dit terrein en met deze passage van het advies wordt alvast niet of niet afdoende, noch duidelijke, manier aangetoond dat men op gemotiveerde manier het bestaan van de bescherming van het geheel weerlegt, die door het Ministerieel Besluit verordenend is bepaald. Dit is te beschouwen als een schending van artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO, die voorziet in de formele en materiële motiveringsplicht. Dit advies van de expertencommissie is daardoor manifest in strijd met de bepalingen uit artikelen 2 en 3 van de wet van 29/07/1991, houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, die zijn opgenomen in artikel 4.3.1 en 4.2.1 VCRO. Dit geldt ook voor het bestreden besluit van de Deputatie, die op dit vlak enkel het advies van deze expertencommissie overneemt en niks motiverend aan toevoegt.

Anderzijds blijkt uit dat **"bijgevoegd plan" dat op het moment van 01/08/1986 de omgeving reeds met de omringende percelen bestond, zoals dat op heden verder is blijven bestaan en dat deze bebouwd waren met nieuwbouw op 01/08/1986 met woningen, die er vandaag nog steeds zijn.** Dat een expertencommissie in het advies van 12/06/2014 dat volkomen negeert, is schandalig, maar ligt helaas in de lijn van de negatie van alle fundamentele elementen, die op een rijtje moeten staan om een eerlijk en correct onderzoek toe te laten. Zij stipuleert dat : **"de omgeving van de hoeve (buiten dorpsgezicht) volledig is verkaveld en met nieuwbouw is bebouwd en dat daardoor de historische zichtlijnen op het erfgoed zijn aangetast". Met dit "bijgaand plan" (zoals het letterlijk staat in het MB van 01/08/1986) dat officieel deel uitmaakte van dit MB, is formeel en onbetwistbaar aantoonbaar dat de Minister perfect op de hoogte was van de omgeving en daarmee fundamenteel rekening heeft gehouden bij de bescherming van de "hoeve met omgeving".** Dat die situatie sindsdien niet wijzigde, dat op moment van bescherming deze nieuwbouw al rondom bestaat, wat aangetoond wordt met de huidige omgeving (stuk 20, stuk 4, 1° oorspronkelijk verzoekschrift) en dit bijgevoegd plan en dat **"daardoor de historische zichtlijnen op het erfgoed" zijn bewaard**, is een bewijs vanuit juridisch oogpunt, als middel, dat dit negeren op 12/06/2014, in het advies door de experten-commissie, een flagrante en bewezen schending is van artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO, die voorziet in de formele en materiële motiveringsplicht. Dit advies van de expertencommissie is manifest in strijd met de artikelen 2 en 3 van de wet van 29/07/1991, houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, die ook zijn opgenomen in artikel 4.3.1. en 4.2.1 van VCRO23. Het is een leugen de indruk te wekken dat de nieuwbouw pas zou ontstaan zijn na dit Ministerieel Besluit 01/08/1986, terwijl in dit "bijgaand plan" alle omringende percelen én bestaan én bebouwd blijken. Hoe het toch mogelijk is dat een "expertencommissie" zijn naam zo een oneer kan aandoen, ontgaat verzoeker en is helaas een aanfluiting van een rechtstaat.

(stuk 24 en stuk 17 oorspronkelijk verzoekschrift)

Het Besluit van de Deputatie van 28/08/2014, waar dit advies van deze expertencommissie bindend deel van uitmaakt en integraal in de motivering is opgenomen, is compleet onwaar m.b.t. het aspect erfgoed en daarmee is het Besluit van de Deputatie, die geen andere motieven bevat die relevant zijn m.b.t. dit aspect erfgoed, te verwerpen als schending van artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO, die voorziet in de formele en materiële motiveringsplicht. Dit Besluit van de Deputatie is manifest in strijd met de bepalingen uit artikel 2 en 3 van de wet van 29/07/1991, houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, welke ook zijn opgenomen in artikel 4.3.1. en 4.2.1 VCRO. Ook het advies van de expertencommissie van 12/06/2014 en het Besluit van de Deputatie van 28/08/2014 miskennen de Ministeriële Besluiten fundamenteel en voegen geen andere elementen rond aspect erfgoed toe, zodat er geen nieuwe, gemotiveerde aanpassing ontstaat die de verordende kracht van Ministeriële Besluiten aanvult, maar ze miskent. De verzoeker concludeert dat de verordenende bepalingen van beide Ministeriële Besluiten dienen overeind te blijven op vandaag en verzoeker vraagt dat de Raad tot dit oordeel komt.

Het belang van verzoeker tot behoud van dit dorpsgezicht als geheel is fundamenteel en voldoende aangetoond in alle vorige nota's die geadresseerd werden aan de Raad. De "hoeve met omgeving" en de ermee gepaard gaande open ruimte, die net zorgt voor het aspect "erf" dat bij dit 'opperhof/neer-hof' (zoals het in de literatuur en in de naambordjes van alles wat met "Ter Wallen" als laan en site is beschreven) is van essentieel belang voor de verzoeker, die daar als aanpalende zijn open ruimte van daan haalt, welke uit de bescherming uit het verordenend karakter van beide Ministeriële Besluiten gehaald wordt. Dit is een 'rechtszekerheid' die van fundamenteel persoonlijk belang is voor ons, als verzoeker. Dat er een behoorlijke motivering noodzakelijk is om deze 'verworvenheid' ongedaan te maken, ontbreekt van meet af aan in het dossier en besluitvorming van zowel tussenkomende partij als verwerende partij, die beiden de realiteit van het belang van het dorpsgezicht (te) weinig in de aandacht brengen en zelfs zich blijkbaar niet bewust zijn dat ze de instandhoudingsplicht aantasten, bij gebrek aan een correcte motivering. Verzoeker doet de vaststelling dat men flagrante leugens en valse zaken, in strijd met de realiteit en in strijd met de verordeningen, hanteert. Een open ruimte is van een groot belang in de huidige verdichtingstrend, die er overal is, waardoor een historische en residentiële verkaveling als deze van de Hof ter Wallenlaan zo een groot belang heeft en nog verder krijgt. Voor de eigenaars van dergelijke percelen is dit van een grote, onschatbare waarde, zo ook is dat geldig voor de verzoeker, die aanpalende is. Een versnipperen naast het perceel van de verzoeker aan de zonzijde in zuid-westelijk oriëntatie, betekent een onverwachte verstoring en benadeling : de leefruimtes van de woning van verzoeker zijn logisch naar deze zuid en zuid-westelijke kant georiënteerd en het verliezen van deze open ruimte is qua beleving, qua genotswaarde héél nadelig voor de woning in al zijn levenskwaliteit (zonsinval, lichtinval, zicht op open ruimte, openheid, extra privacy door deze open ruimte, geen extra buur en lasten (bvb inkijk), die dit met zich meebrengt, enz...) voor verzoeker.

b) In artikel 2.4°, dat van heel groot belang is bij verdere beoordeling van de Raad, staat: **"tenzij bouwarcheologisch waardevolle aanwezige sporen dit anders verantwoorden, zullen de werken uit te voeren op dit bedoeld terrein en de zich erop bevindende onroerende goederen en constructies tot doel hebben het behoud van bestaande ordonnantie, gabariet, uitzicht, materialen en details te vrijwaren"**.

Het uitzicht, gabariet en ordonnantie zijn door dit Ministeriële Besluit van 01/08/1986 te vrijwaren; ook voor de uit te voeren werken, maw. ook voor nieuwe constructies, als die al toegelaten kunnen worden. Met voorliggende bouwvergunning wordt zowel uitzicht gewijzigd van het huidige weiland van 819m², naar een bouwrijp perceel, zowel het gabariet gewijzigd van 1 bouwlaag afgewerkt met zadeldak voor alle constructies op het resterend

dorpsgezicht (hoeve, schuur omgevormd tot garage en schuur omgevormd tot appartementen en kantoorruimte) tegenover wat op dit nieuw gecreëerde bouwperceel ontstaat : een pastorijswoning die wordt voorzien met 2 bouwlagen, afgewerkt met bovenop een zadeldak en is ook de ordonnantie verstoord : alle overige constructies op het resterend dorpsgezicht (hoeve, schuur omgevormd tot garage en schuur omgevormd tot appartementen en kantoorruimte) zijn van het type hoeve met kroonlijst van bij benadering ca. 3 m en een nokhoogte op ca. 6,5 m, terwijl met de pastorijswoning op het afgesplitst bouwperceel een kroonlijsthoogte van 6 m wordt toegestaan en een nokhoogte (die onaanvaardbaar hoog is) van 9,94 m. De bestreden vergunning, verleend door de Deputatie, spreekt van een nokhoogte van 9,04 m.

Juridisch en als middel geldt dat op geen enkele afdoende manier enige motivatie is gehanteerd, om van het verordenend karakter, dat het Ministerieel Besluit van 01/08/1986 heeft over dit uitzicht, gabariet en ordonnantie, af te wijken. Dit is een aantasting van een beginsel van behoorlijk bestuur, nl. de zorgvuldigheid, van openbare orde, bij de beoordeling van voorliggende stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door de Deputatie, die wel verwijst naar het dorpsgezicht, maar niet uitwerkt en niet grondig onderzoek verricht. Dit betekent een schending van artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO, die voorziet in de formele en materiële motiveringsplicht. Dit besluit van de Deputatie is manifest in strijd met de bepalingen uit artikelen 2 en 3 van de wet van 29/07/1991, houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, die ook zijn opgenomen in artikel 4.3.1 en 4.2.1 VCRO, omdat de verordenende bepalingen van dit M.B. 01/08/1986 mbt uitzicht, gabariet en ordonnantie niet, (laat staan) afdoende gemotiveerd worden om tot afwijking te komen. Zoals ook voor vorige deel a) is aangegeven, is het voorafgaand advies aan dit Besluit van de Deputatie van de expertencommissie, 12/06/2014, evenmin afdoende gemotiveerd, want ook zij beschrijft niets rond het uitzicht, gabariet en ordonnantie in haar advies. Ze beperkt zich tot het volgende : "... dat de schaal van dit specifieke dorpsgezicht, dat slechts de directe omgeving betreft van een monument en bezwaarlijk als een representatief onderdeel van het gaaf landelijk en historisch geheel kan worden benaderd." Als dit tegen het licht wordt gehouden van het Ministerieel Besluit van 01/08/1986 waar het gehele terrein beschermd wordt, dat de bescherming de naam kreeg 'hoeve MET OMGEVING' en dat een hoeve veronderstelt dat er 'erf' bij de hoeve wordt voorzien (blijkende uit de naambordjes van de straatnaam van Hof Ter Wallen en de site "Ter Wallen" waar telkens met 'opperhof, neerhof, heerlijkheid' wordt ondertiteld, dan moet er toch een ernstige motivatie worden voorzien en is aanvechtbaar dat het beperkt wordt tot de directe omgeving van "één monument", waarmee ongetwijfeld alleen met de hoeve rekening wordt gehouden en dus niet met het bakovenkot, als het tweede monument, een eind verwijderd van deze hoeve en die met voorliggend plan op de grens zou komen te liggen van het resterend dorpsgezicht. Het derde monument is "de toiletten", die zelfs helemaal niet opgebouwd werden. Het ontbreekt in het advies van de expertencommissie aan motivatie om het uitzicht, gabariet en ordonnantie te wijzigen. Het is duidelijk dat de expertencommissie een loopje neemt met dit Ministerieel Besluit van 01/08/1986, door niks daarrond te stipuleren. Het historisch belang van dit dorpsgezicht en monumenten, die ontstaan door de verordenende bepalingen van het Ministerieel Besluit van 29/10/2002, worden merkkelijk miskend in deze passage van het advies van de experten-commissie, maar dit wordt hieronder, onder 2. verder uitgewerkt. In artikel 2 wordt het algemeen belang gestipuleerd (verantwoord door het uitzonderlijk historisch en volkskundig waardevol belang van de monumenten), dat duidelijk is miskend door deze expertencommissie. Dit is te beschouwen als schending van artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO, die voorziet in de formele en materiële motiveringsplicht. Dit advies van de expertencommissie is manifest in strijd met de bepalingen uit artikel 2 en 3 van de wet van 29/07/1991, houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, die ook zijn opgenomen in artikel 4.3.1 en 4.2.1 VCRO. De verzoeker vraagt de Raad dan ook om het

Besluit van de Deputatie, waarin ordonnantie en gabariet voorzien zijn, die afwijken van alle constructies op het resterend deel van dit beschermd dorpsgezicht te vernietigen, wegens strijdig met de beide Ministeriële Besluiten van 01/08/1986 en 29/10/2002.

Het advies van RHOM Oost-Vlaanderen op 17/12/2002, stipuleert op dat vlak totaal niks en vergeet zelfs te verwijzen naar het Ministerieel Besluit, dat anderhalve maand voordien, 29/10/2002, uitgevaardigd en impliceert een schending van artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO, die voorziet in de formele en materiële motiveringsplicht. Dit advies van RHOM is manifest in strijd met de bepalingen uit artikelen 2 en 3 van de wet van 29/07/1991, houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, die ook zijn opgenomen in artikel 4.3.1 en 4.2.1 VCRO..

Belang van verzoeker : dit Ministerieel Besluit, met verordenende kracht en op geen enkele wijze bij correcte motivatie herzien, doet een rechtszekerheid van hoge hiërarchie ontstaan, die bescherming inhoudt van het uitzicht zoals het was bij de verwerving van het aanpalend perceel van verzoeker. Dit verliezen, concreet een weiland van 34 m straatbreedte en 26 m diepte zien teloorgaan door vernietiging van het huidige uitzicht, is van een onschatbare waarde. Normaal put de verzoeker uit het verordenende karakter van dit M.B. dat er niks aan dit uitzicht mag veranderen en dat de open ruimte, van zulk groot belang, dan gevrijwaard is tenzij ernstige en behoorlijke motivatie, ie compleet ontbreekt.

Mocht men toch nog van oordeel ooit kunnen zijn dat er een bebouwing moet mogelijk zijn, dan rest er nog de andere beide verordenende bepalingen van het Ministerieel Besluit op een oordeelkundige wijze te motiveren en rest er nog het belangrijk gegeven dat het niet kan gaan om de pastoriwoning, met een ander gabariet en ordonnantie dan wat op het restant van het dorpsgezicht bestaat. Met de pastoriwoning met facade van 17,5 m straatbreedte, diepte 9,3 m en hoogte 9,94 m kan een ernstig nadeel ontstaan voor de eigen woning van de verzoeker omdat ze verscholen zal worden achter deze constructie en doet het bouwperceel alsook de woning van de verzoeker in financiële waarde dalen.

In het verder uitgewerkt aspect ruimtelijke ordening haalt de verzoeker ook nog eens uit het officieel verkavelingsplan van 7 april 1965 en 12 mei 1965 zijn rechtszekerheid dat de hoeve al wordt gezien als de enige woning die er al is op een vergelijkbare grootte van de percelen rondom in de Hof Ter Wallenlaan. Dat ook de verkavelingsvoorwaarden van 8 m minimale afstand van de voortuin naar de voorste bouwlijn, de 10 m achtertuin als minimale afstand te houden tussen achterperceelsgrens en de bebouwing, zorgen voor 18 m afstand die men moet vrijwaren; bij een diepte die hier voorligt van slechts 25,8 m diepte aan de perceelszijde langs de verzoeker. Dat betekent dat amper 7,8 m rest van diepte als bebouwbare zone, wat kan aanvaard worden door verzoeker... mits voldoende motivatie, die weliswaar ontbreekt tot op dit moment, maar die ook impliceert dat met die (te) beperkte diepte er eigenlijk geen woning, al zeker geen woning van de aard van deze residentiële kavels, kan worden opgebouwd. (zie verder ten gronde onder B)

c) tot slot is te melden artikel 2.3° dat niet mis te interpreteren valt, die weergave doet van de beschikkingen van het Koninklijk Besluit van 06/12/1976 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van de monumenten en stads-en dorpsgezichten, verwoord binnen dit M.B. 01/08/1986 :

Juridisch en als middel is dit artikel uit het verordenend Ministerieel Besluit van die aard dat de eigenaar, tussenkomende partij, gehouden is het dorpsgezicht in stand te houden. Een afsplitsing strookt niet met deze instandhouding en is integendeel de ernstigste wijze van niet in stand houden, want is vernieling/vernietiging ervan. Dit oordeel en standpunt wordt er ook door de Dienst Onroerend Erfgoed op nagehouden in haar Besluit van 24/02/2014. Noch in het advies van ARHOM, afdeling Oost-Vlaanderen, dd. 17/12/2002, noch in het advies van de expertencommissie, dd. 12/06/2014, noch in het Besluit van de Deputatie, dd. 28/08/2014, is nergens één passage beschreven hoe men over deze verplichting tot instandhouden op zorgvuldige en gemotiveerde wijze een nieuw standpunt kan laten

innemen. Dit betekent een schending van artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO, die voorziet in de formele en materiële motiveringsplicht. Het Besluit van AHROM op 17/12/2002, het advies van de experten-commissie op 12/06/2014 en het Besluit van de Deputatie zijn manifest in strijd met de bepalingen uit artikel 2 en 3 van de wet van 29/07/1991, houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurs-handelingen, welke ook zijn opgenomen in artikel 4.3.1. en 4.2.1 VCRO :

Verzoeker toont nogmaals aan hoe AHROM zich beperkt tot de indruk wekken dat een afstand van 8 m vrijwaren van de bebouwing tegenover beschermde hoeve volstaat. Daar waar mag blijken dat er tal van constructies op dit dorpsgezicht zijn erkend als monumenten, door het Ministerieel Besluit dd. 29/10/2002, waar zelfs geen enkele notitie over wordt gemaakt. Men stipuleert zelfs niet dat een monument, het bakovenkot, door dit creëren van een afsplitsing op de grens komt te staan, zodat nog meer zorgvuldigheid mag worden verondersteld bij de afweging van de impact van wat voorligt.

De expertencommissie stelt alleen : “dat de historische hoeve-onderdelen zijn gerestaureerd en gemoderniseerd, waarbij soms verregaande concessies zijn gedaan ten aanzien van de historische verschijningsvorm van het geheel.” Als verzoeker door eenvoudig inzagerecht ontdekt dat de restauratie niet gebeurd is conform de verstrekte vergunningen, wordt dan ook door verzoeker gehekeld dat die expertencommissie niet tot de ware vaststelling komt : dat er talloze zware inbreuken zijn tegenover wat werd vergund. Overtredingen van de vergunningen zijn de ernstigste vorm van het aantasten en vernielen van het dorpsgezicht en men mag van een expertencommissie erfgoed verwachten dat ze juist voor het belang van erfgoed opkomt, maar hier vergoelijkt men de overtredingen. De inbreuken op instandhouding zijn --tot nader orde -- de volgende :

a. het monument ‘toiletten’ : ondanks de ingediende plannen, de vergunning en M.B. op 29/10/2002, zijn deze niet gebouwd; verzoeker eist dat dit onverwijld vanuit verordenend karakter van het M.B. wordt rechtgezet.

b. monument ovenkot is anders gebouwd dan vergund en verharding ernaar toe/rondom is evenmin vergund; dit is een flagrante overtreding en de meest ernstigste vorm van een niet in stand houden !

c. verharding rondom de hoeve, alsook terras aan hoeve, belangrijkste monument, is niet vergund; de verharding op het dorpsgezicht is in vele opzichten feitelijk(reëel) veel groter dan vergunning (zie luchtfoto);

e. verharding rond de schuur, vergund als 2 wooneenheden en kantoorruimte, is veel groter dan wat vergund is, omdat 2 terrassen, bredere oprit (voor wagen, terwijl indruk van bereikbare voordeuren enkel voor voetgangers) zijn gerealiseerd die nergens op een officieel goedgekeurd en vergund plan genoteerd

f. ook nog daarover : er zijn vier wooneenheden in een schuur terwijl de vergunning geldig is voor 2 wooneenheden, met boven, in dakdeel kantoorruimte, verplicht volgens de vergunning... Dit werd vervangen door 2 extra (privaat verhuurde) wooneenheden.

Over al deze overtredingen vraagt de verzoeker vanaf het oorspronkelijke verzoekschrift eerst dit op grondige wijze te onderzoeken vooraleer met het bestreden, voorliggende besluit van de Deputatie een nieuwe aantasting van dit beschermd dorpsgezicht gebeurt. In alles wat hiervoor staat en volgt, is er een belangrijke link tussen de overtredingen die inbreuk vormen op de handhaving, welke meest verstoord wordt door een deel van het dorpsgezicht af te splitsen voor een nieuwbouw, pastorijsstijl, BINNEN DIT GEHELE DORPSGEZICHT, dat een vernieling ervan doet ontstaan, omdat het een inbreuk is op uitzicht, gabariet en ordonnantie.

Met deze vaststellingen zou men mogen verwachten dat een verdere inbreuk op instandhouden een halt wordt toegeroepen. Maar wat gebeurt, in strijd met de dienst Onroerend Erfgoed ? Dit wordt door de expertencommissie onder de mat geveegd en in tegendeel, er volgt een bewering dat de “historische zichtlijnen zijn aangetast”, terwijl dat niet waar is, omdat deze zichtlijnen exact dezelfde zijn als deze die er al zijn op moment

dat de Minister op 01/08/1986 het Besluit neemt tot bescherming van dit dorpsgezicht, "hoeve, Kerkstraat 30, MET OMGEVING" en er een bijgaand plan aan toevoegt die dit ontegensprekelijk aantoonst.

Ze bestrijdt het advies van Agentschap onroerend erfgoed als volgt : "Voor wat betreft de 'gewijzigde inzichten' waarnaar het agentschap in haar huidige advies verwijst, stelt de commissie vast dat deze niet in verhouding staan tot de schaal van dit specifiek dorpsgezicht, dat slechts de directe omgeving betreft van een monument, en bezwaarlijk als een representatief onderdeel van een gaaf landelijk en historisch geheel kan worden benaderd." Agentschap onroerend erfgoed verwijst nochtans naar de noodzaak van het instandhouden van monumenten en stads-en dorpsgezichten, wat vastgelegd is in Vlaamse Besluit van 17/11/199. Ook daar wordt aangetoond dat de expertencommissie de naam van het beschermd dorpsgezicht, bij Ministerieel Besluit van 01/08/1986 verordend, "verloochent" : het luidt "-hoeve, gelegen Kerkstraat 30, MET OMGEVING, te Merelbeke" en in alle vergunningen die het agentschap onroerend erfgoed later aflevert voor restauratiedossiers wordt telkens dit dorpsgezicht "hoeve met omgeving" geciteerd. Het mag duidelijk zijn dat van een hoeve, met zulke historische en volkskundige waarde, men ook een zekere omgeving van erf moet vrijwaren en dat er nog een zeker "erf" aanwezig moet zijn, wat op heden nog enkel bereikt wordt door het weiland te respecteren uit instandhoudingsoverwegingen, die in dit Ministerieel Besluit uitdrukkelijk is vermeld. Dit raakt uiteraard het persoonlijk belang van verzoeker, die vanuit deze bepaling uit het Ministerieel Besluit en het instandhouden, van wat er was bij verwerving van zijn perceel, als essentieel beschouwt. Vanuit een onderdrukt erf, vanuit Kerkstraat bekeken, door alle getolereerde constructies en de talrijke niet vergunde verhardingen rond deze constructies (zie boven alle overtredingen op bestaand dorpsgezicht), is zoveel meer belang te hechten aan het weiland van 820m², dat aanpalend ligt aan het perceel van verzoeker en dus zeker niet mag aangetast worden en voor verzoeker dwingend in stand te houden is, vanuit deze bepaling in het Ministerieel Besluit 01/08/1986. Alle constructies zijn gerestaureerd, maar de schuren kregen een andere bestemming : een schuur werd bestemd tot garage en andere schuur werd bestemd tot 2 wooneenheden en kantoorruimte, waarop een overtreding is gebeurd, omdat de kantoorruimte in de feiten ook herleid is tot 2 wooneenheden, particulier verhuurd. Dit beperkt in feiten al langs de Kerkstraat de hoeve in erf tot een versnipperd en al dens geheel van wooneenheden, wat de druk op het erf verklaart langs deze kant van het gehele dorpsgezicht, Kerkstraat.

2. Ministerieel Besluit van 29/10/2002, a) houdende in artikel 1 de bevestiging van het dorpsgezicht, zoals bepaald in het Ministerieel Besluit 01/08/1986 en verder ertoe strekkend de hoeve, bakovenkot en de toiletten te erkennen als monument binnen dit dorpsgezicht. --zie wat M.B. 01/08/1986 alle voorgaande argumenten hierboven--
b) Artikel 2 van dit Ministerieel Besluit stelt : "het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt, wordt door het uitzonderlijk karakter van volgende intrinsieke waarden gemotiveerd : ...". Deze historische en volkskundige belangrijke elementen worden uitvoerig beschreven in dit Ministerieel Besluit.

Juridisch wordt gewezen op het algemeen belang, expliciet gestipuleerd in dit Ministerieel Besluit en wat wijst op de grote motiveringsnoodzaak om een wijziging hiervan te bewerkstelligen. Ook hierbij kan verzoeker aantonen dat het (al eerder in de nota) vermelde positieve advies van RHOM, afdeling Oost-Vlaanderen (met een moeilijk leesbare zin) in zijn besluit, 17/12/2002, dat niet doet. Er is enkel sprake van beschermde hoeve, terwijl op dat moment, door dit M.B. van anderhalve maand eerder, drie monumenten zijn erkend, waarbij ook bakoven, waarvan de éne muur zelfs op de grens zou komen te liggen tegenover dit afsplitsbaar gedeelte. Dat niet vermelden en doen ontstaan dat de bak-oven zelfs vanop het resterende dorpsgezicht niet bereikbaar zou zijn bij een verkoop van dit afsplits-bare perceel, is onfatsoenlijk en zeker onbehoorlijke gemotiveerd. Dit is een schending van artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO, die voorziet in de formele en materiële

motiveringsplicht. Dit advies van RHOM is manifest in strijd met de bepalingen uit artikel 2 en 3 van de wet van 29/07/1991, houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, die zijn opgenomen in artikel 4.3.1 en 4.2.1 VCRO.

Het is duidelijk en expliciet vermeld in het Ministerieel Besluit dat dit het “algemeen belang” raakt, zodat verzoeker als aanpalende daaruit ook een persoonlijk belang put om de vrijwaring van erfgoed en de monumenten goed bewaard te zien en de onaantastbaarheid van het geheel als een rechtszekerheid moet kunnen beschouwen; minstens een behoorlijke motivatie moet gebeuren van wijzigen aan de rechtszekerheid die op heden nog geldt. Dit gebeurt niet door RHOM op 17/12/2002, alsook niet door de expertencommissie, de Deputatie, ... in respectievelijk hun advies en bestreden besluit : de expertencommissie miskent dit algemeen belang dat verantwoord wordt net door het “bijzonder en uitzonderlijk karakter van de historische en volkskundige waarden. Het betreft een hoeve die van uitzonderlijke architectuur getuigt, met een kern van 17^{de} eeuw, met andere onderdelen van de 18^{de} eeuw “die van betekenis is voor de kennis van de regionale landelijke burgerlijke architectuur”. Een hoeve van dergelijke waarde ontnemen van zijn inplanting als “hoeve MET OMGEVING” zou zware inbreuk zijn op de bescherming, die bij de erkenning van deze monumenten in het Ministerieel Besluit van 29/10/2002 gebeurt. En dit besluit benadrukt ook op volkskundig vlak : “als authentiek exemplaar van een 18^{de} eeuwse en 19^{de} eeuwse volks wooncultuur, bouw- en leefwijze” dat ook gans de site inderdaad dit emaneert en vandaar dus de bekrachtiging in artikel 1 van deze “hoeve MET OMGEVING”. Door de waardevolheid van deze architectuur, van algemeen belang zelfs beoordeeld, wordt het in deze omgeving en op het dorpsgezicht afwijken van precies aansluitende uitzicht, gaba-riet en ordonnantie nog veel meer te motiveren en dit gebeurt geenszins in de adviezen van RHOM op 17/12/2002 en van expertencommissie 12/06/2014 en in het Besluit Deputatie 28/08/2014. Er is voor verzoeker verder het negatief advies van het Agentschap Onroerend erfgoed. De expertencommissie toont geenszins op afdoende wijze aan waarom dat negatief advies zou moeten veranderen. Dit houdt een schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, die voorziet in de formele en materiële motiveringsplicht. Dit advies van de expertencommissie is manifest in strijd met de bepalingen uit artikelen 2 en 3 van de wet van 29/07/1991, houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, die zijn opgenomen in artikel 4.3.1 en 4.2.1 VCRO.

c) Artikel 3 van dit Ministerieel Besluit : “Met het oog op de bescherming zijn van toepassing de beschikkingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17/11/1993, tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten.

Juridisch sluit bij deze expliciete vermelding van artikel 3 van dit Ministerieel Besluit op 29/10/2002, aan dat de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsprincipe geschonden werd bij gebrek aan ook maar één motief dat nochtans door de afsplitsing van een perceel ertoe leidt dat een vernieling van het geheel als dorpsgezicht ontstaat, dat niet op afdoende manier wordt gemotiveerd. Dit is een schending van artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO, die voorziet in de formele en materiële motiveringsplicht. Het advies van RHOM en van de expertencommissie en het bestreden Besluit van de Deputatie bevatten geen enkel ernstig motief over hoe met deze instandhouding kan worden omgegaan, die voorzien is in de beide Ministeriële Besluiten. Ook het Besluit van de Vlaamse Regering van 17/11/1993 regelt de verplichting van instandhouding. Elk van deze adviezen en Besluit zijn manifest in strijd met de bepalingen uit artikelen 2 en 3 van de wet van 29/07/1991, houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en opgenomen in artikel 4.3.1 en 4.2.1 VCRO.

Het persoonlijk belang van de verzoeker bij de verplichting van de eigenaar, tussenkomende partij, om het beschermd dorpsgezicht “hoeve met omgeving” te vrijwaren en waarbij deze afsplitsing op zich een aantasting/vernieling/vernietiging van dit

dorpsgezicht betekent, aldus gewaarmerkt door de Dienst Onroerend Erfgoed met zijn advies, 24/02/2014, berokkent verzoeker ernstig nadeel om-dat het weiland, dat garant staat voor open zicht en rust en geen extra lasten van een extra woning, wordt teniet gedaan, zonder enige afdoende motivatie. Dit was een essentieel gegeven, beschermd door dit Ministerieel Besluit, bij de verwerving door verzoeker van het aan dit beschermd dorpsgezicht aanpalend perceel, waarbij nogmaals wordt verduidelijkt dat verzoeker rekening hield met het gegeven dat de hoeve zelf al de enige woning is, die op minder dan 2 m van de zijdelingse perceelsgrens van verzoeker is opgericht. Dit moest aanvaard worden, maar het beschermd gegeven van de open ruimte door het weiland is van groot persoonlijk belang geweest bij de verwerving en vandaag nog steeds. Er moet op gewezen worden dat de naam van de bescherming, zijnde een "hoeve met omgeving" en met alle naamborden van de straat, die verwijzen naar "opperhof, neerhof, heerlijkheid, juist wijzen op het belang van dat weiland om het aspect erf van een hoeve te benadrukken ! Ook de Dienst Onroerend Erfgoed is uiteraard deze mening toegedaan, naast de Ministeriële besluiten die wijzen op dit algemeen belang van waardevolle historische site van de hoeve met omgeving.

(stuk 17, 13, stukken 7, 1°-2°-3°-4°, 22, 27, 28 zijn alle bewijs van "hoeve met omgeving" als bekende situatie).

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij meent dat het middel onontvankelijk is omdat enkel kritiek wordt gegeven op het advies van de expertencommissie.

Uit het inleidend verzoekschrift en de wederantwoordnota blijkt echter de verzoekende partijen niet enkel het advies van de expertcommissie bekritisieren, dat overigens bindend is en een voorbereidende rechtshandeling uitmaakt, maar ook de bestreden beslissing die dit advies overneemt.

De exceptie moet worden afgewezen.

2.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt in een beschermd dorpsgezicht zodat er verplicht een advies moest worden gevraagd van het agentschap Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen. Zoals geciteerd in de feitenuitlegging verleent het agentschap op 24 februari 2014 een ongunstig advies op basis waarvan het college van burgemeester en schepenen de vergunningsaanvraag weigert.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij administratief beroep aan bij de verwerende partij waarbij zij in haar beroepsschrift middelen opneemt aangaande het ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Artikel 11, §4/2 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, zoals van toepassing op de aanvraag, bepaalt onder meer:

" ...

§4/2 Indien de deputatie zich dient uit te spreken over een administratief beroep tegen een beslissing houdende de toekenning of de weigering van een stedenbouwkundige vergunning, dan wint zij het advies in van de expertencommissie, vermeld in § 4/1, tweede

lid, indien het beroepschrift middelen opwerpt tegen het advies van het agentschap, vermeld in § 4, vierde lid

....

De expertencommissie adviseert op 12 juni 2014 als volgt gunstig over de aanvraag:

“ ...

Zonder zich uit te spreken over de actuele stedenbouwkundige realiteit dat het bouwperceel niet langer binnen een goedgekeurde verkaveling is gelegen, stelt de commissie vast dat de beoogde nieuwbouw voldoet aan de voorschriften die golden voor de verkaveling die is vervallen, waaraan het agentschap onroerend erfgoed initieel haar goedkeuring heeft gehecht en waarin is tegemoet gekomen aan de eis om gepaste afstand te voorzien tussen de nieuwbouw en de historische bebouwing enerzijds, en de perceelgrens anderzijds.

De commissie stelt ook vast dat de omgeving van de hoeve (buiten dorpsgezicht) volledig is verkaveld en met nieuwbouw is bebouwd, en dat daardoor de historische zichtlijnen op het 2/3 erfgoed zijn aangetast. De commissie stelt trouwens vast dat de historische hoeve-onderdelen binnen het dorpsgezicht ondertussen zijn gerestaureerd en gemoderniseerd, waarbij soms verregaande concessies zijn gedaan ten aanzien van de historische verschijningsvorm van het geheel.

Voor wat betreft de "gewijzigde inzichten" waarnaar het agentschap in haar huidige advies verwijst, stelt de commissie vast dat deze niet in verhouding staan tot de schaal van dit specifieke dorpsgezicht, dat slechts de directe omgeving betreft van een monument, en bezwaarlijk als een representatief onderdeel van een gaaf landelijk en historisch geheel kan worden benaderd.

De commissie beoordeelt de aanvraag dan ook positief.

De commissie wijst de deputatie erop dat zij ingevolge artikel 11, 14/2, tweede lid van het hoger genoemde decreet, slechts een beslissing kan nemen over de toekenning of de weigering van de schriftelijke vergunning in zoverre zij het advies van de commissie overneemt.

...”

De verwerende partij neemt dit advies over in de bestreden beslissing en besluit dat het gevraagde passend is binnen het residentieel kader dat lokaal gedomineerd wordt door de site van het 'boerenhuis van de voormalige kasteelhoeve'.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of de adviesinstantie en het vergunningverlenend bestuursorgaan de hun toegekende beoordelingsbevoegdheid naar behoren hebben uitgeoefend, met name of zij zijn uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct hebben beoordeeld en of zij op grond daarvan op redelijke en zorgvuldige wijze tot het besluit zijn kunnen komen.

3.

Uit de motivering van de expertcommissie blijkt dat zij concreet en op zorgvuldige wijze de impact van het gevraagde op het beschermd erfgoed is nagegaan. Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen blijkt dat zij zich niet kunnen vinden in het standpunt van de expertencommissie, maar ze tonen echter niet afdoende aan dat dit advies kennelijk onredelijk of foutief zou zijn.

Anders dan wat de verzoekende partijen lijken te beweren, steunt de expertencommissie zich in haar advies niet uitdrukkelijk op de vervallen verkaveling. De expertencommissie erkent immers zelf dat het bouwperceel niet langer in een goedgekeurde verkaveling is gelegen, maar verwijst wel naar de opmerkingen die destijds in het kader van de bescherming van het onroerend erfgoed zijn gegeven over een gepaste afstand tussen de nieuwbouw en de historische bebouwing en de perceelsgrenzen. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de expertencommissie kennelijk onredelijk is geweest om de huidige aanvraag te toetsen aan de opmerkingen van destijds.

Uit het plan dat bij het beschermingsbesluit van 1 september 1986 is gevoegd, blijkt dat onder meer de twee rechts aan het dorpsgezicht palende percelen nog niet waren bebouwd, zodat de expertencommissie in alle redelijkheid kon oordelen dat door de nieuwbouw de historische zichtlijnen op het erfgoed zijn gewijzigd. De verzoekende partijen maken dan ook niet aannemelijk dat het advies van de expertencommissie zou zijn gebaseerd op 'leugens'.

De expertencommissie motiveert verder waarom zij de "gewijzigde inzichten" van het agentschap Onroerend Erfgoed niet bijtreedt. De verzoekende partijen poneren dat de expertencommissie het dorpsgezicht minimaliseert en dat er wel degelijk nood is aan een erf bij de vergunde hoeve. Ze toont echter niet concreet aan dat het gehele bouwperceel op basis van de geldende regelgeving en de beschermingsbesluiten effectief als een ongeschonden en open ruimte moet worden bewaard. De verwijzing naar het grafisch plan bij het beschermingsbesluit en de verwijzing naar erf in de straatnaambordjes kan daartoe niet volstaan. De verzoekende partijen tonen ook niet aan dat de expertencommissie op kennelijk onredelijke wijze oordeelt dat het hier niet meer gaat om een gaaf landelijk en historisch geheel, temeer omdat aan de hoeve zelf ook vergunde aanpassingen zijn gebeurd waardoor deze werd gemoderniseerd.

Dat er volgens de verzoekende partijen ook niet vergunde wijzigingen gebeurden aan het hoevegebouw en haar bijgebouwen, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk. De Raad merkt hierbij nogmaals op dat eventuele stedenbouwkundige misdrijven aan de monumenten een gegeven van handhaving betreffen, waarover noch de verwerende partij noch de Raad bevoegd zijn te oordelen. Bovendien worden er met de huidige aanvraag geen werken aan het hoevegebouw en haar bijgebouwen zelf aangevraagd of vergund, zodat de expertencommissie en de verwerende partij ook niet moesten motiveren wat de impact is op het gabariet en de ordonnantie van de beschermde monumenten.

De verzoekende partijen halen tot slot nog aan dat de beoordeling van de expertencommissie werd onttrokken aan het openbaar onderzoek en dat het aangewezen was geweest om een nieuw openbaar onderzoek te organiseren. Er is de Raad echter geen rechtsregel bekend die de verplichting oplegt om het advies van de expertencommissie deel te laten uitmaken van een (nieuw) openbaar onderzoek.

4.

Voor zover de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota bijkomend de schending van de ministeriele besluiten van 1 september 1986 en 29 oktober 2002 lijken in te roepen, moet worden herhaald dat enkel het inleidend verzoekschrift kan worden beschouwd als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de middelen waarop dit beroep steunt. Met de aanvullingen van het middel in de wederantwoordnota kan dan ook geen rekening worden gehouden.

Het middel wordt verworpen.

C. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel. Ze zetten hierover uiteen:

“ ...

Er wordt met geen woord gerept over de gevolgen van de stedenbouwkundige vergunning voor de Hof Ter Wallenlaan op de het resterend dorpsgezicht, meerbepaald op de hoeve en ovenkot (en toiletten die overigens niet meer zijn opgebouwd ondanks de verplichting daartoe) , die aansluit vlak achter het nieuw gecreëerde perceel van 819 m². (stuk 3, stuk 18, reeks foto's)

Door de voorliggende stedenbouwkundige vergunning ontstaat er een situatie waardoor de hoeve woning FEITELIJK in de zogenaamde tweede bouwzone (en zelfs in binnengebied) komt te liggen. Dat hieromtrent geen enkele overweging is opgenomen, is des te meer een gebrek aan motivering. De afstand tot de achterperceelsgrens van de nieuwe bebouwing is door de voorliggende stedenbouwkundige vergunning slechts 8,03 meter. Dit is dus niet alleen afwijkend ten opzichte van de verkavelingsvoorschriften voor alle woningen langs de Hof Ter Wallenlaan, maar afwijkend ten opzichte van wat “gangbaar” is voor woningen in “binnengebied” of in een tweede bouwzone, die uitgaat van een afstand van minimum 10 meter. (dit is de administratieve praktijk). Dit gebeurt nog wel voor de hoeve, die op ruim 10 meter afstand blijft van de achterperceelsgrens. Dit gebeurt niet voor Hof Ter Wallenlaan 10, want de afstand is slechts 8,03 meter. Dat het Besluit van de Deputatie daar niks over stelt, is een schending van de motiveringsplicht, alsook een schending van de beginselen van behoorlijk bestuur en vormt een ernstige inbreuk op het principe van de zorgvuldigheid. Het tweede middel is ernstig en gegrond.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekers menen dat door de aanvraag de hoeve woning in tweede bouwzone komt te liggen en dat de deputatie hiermee geen rekening heeft gehouden.

Verzoekers verliezen echter uit het oog dat de hoeve woning niet gericht is op de Hof ter Wallelaan, maar gericht is naar de Kerkstraat en de toegang en oprit voor de hoeve zich dan ook bevindt langs de Kerkstraat.

De hoeve woning staat derhalve in eerste bouwzone ten aanzien van de Kerkstraat en de aanvraag heeft betrekking op de eerste bouwzone ten opzichte van de Hof Ter Wallelaan. Het is niet omdat de percelen palen aan elkaar dat een tweede bouwzone wordt gecreëerd. De percelen van de Hof ter Wallelaan langs de kant van verzoekers en de aanvrager sluiten achteraan allemaal aan op een perceel dat gelegen is in de Kerkstraat, maar er is geen sprake van een tweede bouwzone.

De afstand van de beoogde woning tot de achterste perceelsgrens bedraagt 8,03 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 5 en 8m. De deputatie kon derhalve terecht stellen dat er voldoende afstand tot de perceelsgrenzen werd gerespecteerd en tevens een kwalitatieve buitenruimte als tuin voorhanden blijft. Verzoekers tonen niet aan dat de deputatie hier een kennelijk onredelijke beoordeling heeft gemaakt. De bestreden beslissing blijkt ook afdoende gemotiveerd.

Het tweede middel is niet ernstig en ongegrond.

“
...”

3.

De tussenkomen partij stelt:

“
...”

Het tweede middel is ontleend aan het feit dat geen aandacht zou zijn besteed aan de impact op het dorpsgezicht, terwijl de bestreden beslissing net volledig gebaseerd is op het door de Expertencommissie uitgevoerde onderzoek.

Het verslag van de Expertencommissie Onroerend Erfgoed is in extenso opgenomen in de bestreden beslissing.

De feitelijke misslag van verzoekers is dermate flagrant dat een en ander niet als een ontvankelijk middel in aanmerking kan worden genomen.

“
...”

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen met betrekking tot het derde middel niets wezenlijks toe aan hun uiteenzetting in het inleidende verzoekschrift en aan wat zij aangaande het eerste en het zesde middel in hun wederantwoordnota hebben uiteengezet.

Beoordeling door de Raad

In de beoordeling van het eerste en het zesde middel heeft de Raad reeds vastgesteld dat de verwerende partij in haar beoordeling aandacht heeft geschonken aan de impact op het dorpsgezicht en de afstand tot de perceelsgrenzen, waarbij de verkavelingsvoorschriften waarnaar de verzoekende partijen verwijzen niet van toepassing zijn, en in redelijkheid heeft geoordeeld dat het aangevraagde inpasbaar is op het bouwperceel en in de bestaande omgeving.

Uit de stukken van het administratief dossier en van de verzoekende partijen blijkt bovendien dat de hoevewoning en haar bijgebouwen niet gericht zijn naar de Hof ter Wallenlaan, maar naar de Kerkstraat, zodat ook niet kan worden voorgehouden dat de hoevewoning feitelijk in een tweede bouwzone zou liggen. Het middel mist op dat punt dan ook feitelijke grondslag.

Het middel wordt verworpen.

D. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel bekritisieren de verzoekende partijen de gecreëerde densiteit op de totaliteit van het resterende dorpsgezicht en het bijkomend gecreëerd perceel. Ze lichten dit als volgt toe:

“
...”

Er wordt in het Besluit van de Deputatie met geen woord gerept over de densiteit van bebouwing op de totaliteit van het resterend dorpsgezicht en bijkomend gecreëerd perceel samen. Er is op het resterende dorpsgezicht naast de hoeve ook de schuur waar niet twee, maar vier woonentiteiten zijn ontstaan. (stuk 8 en 8bis, 9, 1°-2°-3° en 10.) Immers, de voorziene kantoorruimte in de dakverdieping maakte plaats voor twee woonappartementen, maar de vergunning slaat op 2 wooneenheden en kantoorruimte. Dat zijn in totaal al vijf woningen, met de hoeve en deze vier appartementen. Deze

stedenbouwkundige vergunning zou er voor zorgen dat een zesde woning ingeplant wordt. In vergelijking met de omgeving, met grote en diepe percelen in Kerkstraat en Hof Ter Wallenlaan, zou dit het dubbele zijn van hetgeen mag verwacht worden. Het derde middel is ernstig en gegrond.

... ”

2.

De verwerende partij antwoordt dat er in dit middel geen geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur worden omschreven, noch de wijze waarop zij naar verzoekers' oordeel geschonden zijn. Het middel is volgens haar dan ook onontvankelijk.

3.

De tussenkomenende partij stelt:

“ ...

Het derde middel is ontleend aan het feit dat geen aandacht zou zijn besteed aan de dichtheid van de bebouwing in de omgeving, hetgeen louter een opportuniteitsstoets betreft dewelke onderdeel uitmaakt van de toets aan de goede ruimtelijke ordening.

Opnieuw dient gesteld te worden dat Uw Raad als administratief rechtscollege niet in de beoordeling door het bestuur treedt en geen nieuwe toetsing aan de goede ruimtelijke ordening doorvoert (behoudens marginaal, in het kader van een proportionaliteitsstoets).

Op geen enkele wijze wordt inzichtelijk gemaakt dat de grenzen van de proportionaliteit te dezen zouden zijn overschreden.

Zulks is overigens ook niet mogelijk, nu de naastliggende percelen) een gelijkaardige perceelsgrootte (ca. 800 à 900 m²) kennen als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft (ca. 819 m²).

Bezwaarlijk kan aangenomen worden dat het enige overblijvende bouwperceel met een grootte van 819 m², én gelegen in woongebied én eerder het voorwerp uitmakende van een verkavelingsvergunning niet zou kunnen bebouwd worden in lijn met de gewestplanbestemming en eerdere vergunning.

... ”

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets wezenlijks toe aan hun uiteenzetting in het inleidende verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

Nog los van de vaststelling dat de verzoekende partijen in hun derde middel niet concretiseren welke regelgeving geschonden zou zijn, blijkt uit de beoordeling van het eerste en het zesde middel dat de verwerende partij concreet is nagegaan of de gevraagde woning inpasbaar is op het perceel zelf en verenigbaar is met het beschermde dorpsgezicht.

Zoals reeds gesteld, doet het gegeven dat er mogelijks onvergunde werken aan het hoevegebouw en haar bijgebouwen zijn uitgevoerd, geen afbreuk aan de wettigheid van de beoordeling van de verwerende partij. Het hoevegebouw en haar bijgebouwen maken immers geen deel uit van het aangevraagde. Bovendien zijn noch de verwerende partij noch de Raad bevoegd om zich uit te spreken over aspecten van handhaving.

Het middel wordt verworpen.

E. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het rechtszekerheidsbeginsel. Zij zetten hierover uiteen:

“ ...

Het Besluit van de Deputatie rept met geen woord over de impact van de stedenbouwkundige vergunning op de aanpalende loten 14 en 15. Zeker op lot 15, waarvan verzoeker eigenaar is. Verzoeker kocht dit perceel aan, vanuit de rechtszekerheid een beschermd dorpsgezicht naast zich te hebben, waar niet licht aan geraakt wordt. Verzoeker was zich op dat moment, in 2000 en dit tot op heden, bewust van het feit dat door dit dorpsgezicht de hoeve, zeer nabij de perceelsgrens (stuk 3) van verzoeker, een vaststaand en definitief gegeven was. Verzoeker is echter, uit voorgaande elementen ook terecht mogen uitgaan dat geen verdere bebouwing kon worden toegelaten. Daartoe is er de indicatie door de slopingsvergunning voor de stal, die van latere datum was en qua erfgoedwaarde beperkt was, zodat deze niet diende heropgebouwd te worden. (stuk 22, p1-9) Het is niet onbelangrijk aan te geven dat bij een heropbouw er absoluut en onomkeerbaar niet meer de mogelijkheid was ontstaan ter hoogte van de Hof Ter Wallenlaan 10, nog een bijkomende woning in te planten.

Dit nieuw gecreëerde perceel eindigt, waar **bebouwing** op loten 14 en 15 stopt en de achtertuin start. Om maar aan te geven dat dit perceel onverantwoord ontstaat en de motivering ontbreekt en feitelijk niet kan gebeuren door een behoorlijk werkend bestuur, als die gestoeld wordt op waarachtige elementen.

Hier een schets van hoe **verzoeker de rechtszekerheid** meent in te kunnen roepen, langs zijn kant :

-01.08.1986 : Ministerieel Besluit houdende bescherming van het dorpsgezicht “hoeve met omgeving”. Er wordt een plan bijgevoegd, dat duidelijk schetst wat de contouren zijn ervan, nl. van De Kerkstraat tot en met de Hof Ter Wallenlaan (stuk 17, p3). De passage die de expertencommissie hanteert (stuk 24), lijkt nieuw, doch met dit bijgevoegd inplantingsplan (stuk 17, p3) wordt duidelijk dat het Ministerieel Besluit van 01.08.1986 al terdege rekening houdt “dat de omgeving van de hoeve verkaveld is en omgeven is met tal van nieuwe woningen”. Dat was in 1986 al het geval en dat is nu nog zo, op beperkte wijzigingen na.

-Tussen 1986 en 2002 verandert in de omgeving quasi niks.

-29.10.2002: Ministerieel Besluit houdende erkenning van “hoeve, ovenkot en toiletten” als monumenten, waarbij in de overweging verwezen wordt naar het (behoud van het) beschermd dorpsgezicht in zijn ‘contouren’. (stuk 13, p1-2)

-Amper exact één maand nadien, nl. 29.11.2002, wordt de vraag gesteld om een perceel af te splitsen met een vraag tot verkavelingsvergunning, via het Gemeentebestuur Merelbeke. (Stuk 14, 1°)

-Na ontvangst van een brief van Gemeentebestuur Merelbeke op 3 december bij de Dienst Onroerend Erfgoed, wordt amper 2 weken later, op 17 december een brief als antwoord gestuurd naar de gemeente met een GUNSTIG BINDEND ADVIES, (stuk 14, 2°) echter zonder enige vorm van motivering. Ondanks dat dit afwijkt van wat de Minister heeft bepaald, amper anderhalve maand voordien. **Dit is onbehoorlijk !**

-Daarna volgt nog een vergunningsbeslissing van het College van burgemeester en Schepenen (stuk 12, p1-4). Als deze een vergunning probleemloos kan afleveren, hoe komt het dan dat in een vroeger besluit van het college van Merelbeke, dd. 17 januari 2003, 2 flagrante leugens staan (stuk 23, p1-2):

° alsof er nog woningen in de straat ingeplant staan op minder dan 8 en dus 6 meter van de rooilijn → zelfs wordt deze 8 meter in de zeer ruime omgeving, ook voor alle aanpalende percelen buiten de straat, toegepast (stuk 20, stuk 4, 1°)

° alsof het dorpsgezicht alleen geldt vanuit de Kerkstraat en niet vanuit de Hof Ter Wallenlaan. Terwijl de 4 naambordjes van Hof Ter Wallenlaan verwijzen naar het beschermd dorpsgezicht. (stuk 7, 1-2-3-4, foto's)

Het vierde middel is ernstig en gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Zij beweren dat zij ervan mochten uitgaan dat er geen verdere bebouwing op het aanpalende perceel, waarop het beschermd dorpsgezicht betrekking heeft, mogelijk was. Het feit dat de hoeve en omgeving beschermd waren als dorpsgezicht, houdt een bescherming in van de kwetsbare hoeve en zijn omgeving, maar dit betekent niet dat er geen bijkomende bebouwing meer mogelijk was. De afsplitsing van het perceel en het bouwen van de beoogde woning laten de hoeve en de omgevende constructies zelfs ongemoeid.

...”

3.

De tussenkomen partij stelt:

“ ...

Het vierde middel is ontleend aan de loutere verwachting van verzoekers dat er niet meer op het grondstuk (gelegen in woongebied!) gebouwd zou worden.

Deze 'loze bewering' is geheel in strijd met de planologische en stedenbouwkundige realiteit van de site.

In de aankoopakte van 1999 van de gehele site werd aangegeven dat deze was samengesteld uit drie percelen, elk bestemd voor de bouw van een eengezinswoning. Twee loten werden samengevoegd en bevatten de gerestaureerde delen van de hoeve.

Het perceel waarop de nieuwbouw woning wordt aangevraagd is gekend als lot 2 (lot 1 betreft de hoevegebouwen en is uitgesloten uit de verkaveling) van de verkavelingsvergunning dd. 06.02.2004 die overigens destijds niet werd bestreden door de verzoekers.

Ingevolge de rechtspraak van Uw Raad betekent het feit

“dat het bouwperceel momenteel een graszone is en derhalve gekenmerkt wordt door een relatieve rust en stilte voor de verzoekende partijen geen garantie naar de toekomst.”

Uit de ligging van het terrein in een beschermd dorpsgezicht vloeit overigens op geen enkele wijze enig bouwverbod waaraan verwachtingen zouden kunnen worden ontleend voort.

Zo niet was bv. de adviesverplichting (bij Onroerend Erfgoed) voor aanvragen

“met betrekking tot percelen die in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten of in voorlopig of definitief beschermde landschappen liggen”

...”

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen op dit punt niets wezenlijks toe aan hun uiteenzetting uit inleidende verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Het rechtzekerheidsbeginsel houdt in dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij de rechtsonderhorige moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid in het bestuur.

De verzoekende partijen maken in hun uiteenzetting echter niet aannemelijk dat zij aan de hand van het bestuurlijk handelen de verwachting konden koesteren dat het betrokken perceel onbebouwd zou blijven.

Uit het grafisch plan bij het beschermingsbesluit van 1 september 1986 blijkt dat het beschermd dorpsgezicht het geheel van percelen tussen de Kerkstraat en de Hof ter Wallenlaan omvat. Noch uit de bepalingen van het beschermingsbesluit, noch uit de aanwezige straatnaambordjes kan echter worden afgeleid dat het betrokken perceel als zogenaamd 'weiland' onbebouwd en braakliggend moet blijven bestaan. Bovendien werd door het college van burgemeester reeds in 2004 een (op heden vervallen) verkavelingsvergunning verleend waarbij het bouwperceel werd afgesplitst en een bouwzone op het betrokken perceel werd voorzien.

2.

De kritiek die de verzoekende partijen in het middel nog uiten op de verkavelingsvergunning van 2004, doet niet ter zake. Deze verkavelingsvergunning is immers vervallen en maakt geen deel uit van de huidige aanvraag.

Het middel wordt verworpen.

F. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

in een vijfde middel bekritisieren de verzoekende partijen de gehanteerde bouwstijl. Ze zetten hierover uiteen:

“ ...

Het Besluit van de Deputatie verantwoordt in 2.4 (stuk 1, p.6) de bouwstijl van een pastorstijl. Dit is een subjectief gegeven, doch zeker geen valabele uitleg, waarbij dan nog vooral gerefereerd wordt naar een “datering” van de pastorstijl (historiserend, landelijke stijl van achttiende en negentiende eeuw). Dit perceel “eerder ruim” noemen, binnen de residentiële Hof Ter Wallenlaan, is belachelijk. De waarheid is dat dit een te klein perceel is voor een pastorstijl, zeker als men verwijst naar de 19^{de} eeuw. Wie zou er in die tijd gedacht hebben om een pastorstijl een “kwalitatieve buitenruimte” toe te meten bij het resteren van 8 meter diepte achter de woning, waar dan nog geen rekening is gehouden met nodige verharding zoals terras/plaveisel achter de woning ? Feit is dat een veel te grote dichtheid van verharding gerealiseerd zal worden. Vooraleer tot aanvaarding over te gaan van de stedenbouwkundige vergunning, mag in deze context, nl. dat het ligt in (aan) een beschermd dorpsgezicht, verondersteld worden dat eerst de oefening afgewerkt wordt welke verharding nog te verwachten is, gelet op de noodzaak te voorzien in oprit voor wagen(s), plaveisel aansluitend en omliggend bij de woning, toegang tot de voordeur, mogelijks nog een terras, enz...

Dat aldus “tot een geheel wordt gekomen dat passend is binnen een residentieel kader dat lokaal gedomineerd wordt door de ‘site van het boerenhuis van de voormalige

kasteelhoeve””, is flagrant onwaar. Het is vanzelfsprekend dat een kolos van een gebouw, 17,50 breed en voor 14 meter 9,94 hoog, als voorfacade, het achterliggende dorpsgezicht zwaar zal domineren en zal onttrekken aan het gezichtsveld, zodat het onmogelijk te bejubelen valt, wat de Deputatie doet, maar juist te veroordelen valt ! De pastorijswoning zal de nochtans gesubsidieerde monumenten, met name de hoeve en ovenkot onttrekken aan het zicht van op de openbare weg en de “dubbeltoiletten” kunnen al helemaal niet zichtbaar meer zijn, want ze werden zelfs niet meer opgebouwd, ondanks de verplichting daartoe door de vergunning !

Het valt te betwisten dat zo'n hoog bouwwerk, nl. van 9 meter 94 centimeter past bij alle bouwelementen die op het dorpsgezicht aanwezig zijn. Integendeel, dan is een (objectievere) conclusie dat de fermette de betere optie alleen maar zou zijn. Zeker in de verantwoording van alle bebouwing in het achterliggende dorpsgezicht; uiteraard allen van dat enige type van fermette. Bovendien zou deze stijl aansluiten bij wat er vroeger in de nabijheid stond, nl. een schuur die recenter, nl. in de negentiende eeuw pas werd gebouwd en daardoor mocht gesloopt worden (stuk 25 en stuk 8 en stuk 6). Hier toch even er op wijzen dat onderzocht zou kunnen worden of de sloping een eerlijke oorzaak heeft ? Als deze schuur heropgebouwd moest worden, dan was er geenszins mogelijkheid geweest om een perceel aan de Hof Ter Wallenlaan te creëren. De vaststelling die gemaakt moet worden is dat er nu geen enkele schuur of stal nog rest die dienstig kan zijn voor wat het eigenlijk moet zijn, nl. ook het bergen van dier en tuinbouwmaterieel. De focus ligt op nog enkel het huisvesten van gezinnen en personen. In plaats van dieren te kweken, zal de eigenaar er vooral in slagen groot ongenoegen te kweken en aan te wakkeren van een groot aantal buurtbewoners ! Dit mag blijken uit een eerste petitie die gehouden werd alleen maar in de Hof Ter Wallenlaan, waar bijna de helft actief mee ondertekening van deed en ook opleverde dat een groot aantal mensen uiteraard hun mondelinge steun gaven en hopen op gunstige afloop voor verzoeker. Te benadrukken blijft, wat blijkt uit vorige middelen, dat ten gronde wordt betwist dat er bebouwing mogelijk kan worden in Hof Ter Wallenlaan 10. (Middelen 1-4)

Het vijfde middel is ernstig en gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt dat het middel onontvankelijk is aangezien in dit middel geen geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur worden omschreven, noch de wijze waarop zij naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden zijn.

3.

De tussenkomende partij stelt eveneens dat het middel onontvankelijk is. Het betreft volgens haar louter stilistische opmerkingen over de bouwstijl, hetgeen een louter subjectieve aangelegenheid betreft en niet gerelateerd is aan enige normatieve regeling.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen op dit punt niets wezenlijks toe aan hun uiteenzetting in het inleidende verzoekschrift

Beoordeling door de Raad

In het eerste middel en het zesde middel is reeds geoordeeld dat de verwerende partij op afdoende en zorgvuldige wijze motiveert waarom de woning op het betrokken perceel kan worden ingeplant en inpasbaar is in de bestaande, deels als dorpsgezicht beschermde, omgeving.

Uit de verdere uiteenzetting kan worden afgeleid dat de verzoekende partijen zich niet kunnen vinden in de gehanteerde bouwstijl. De argumentatie van de verzoekende partij overstijgt echter niet het niveau van de opportuniteitskritiek, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

Het middel wordt verworpen.

VIII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO

1.

De verzoekende partijen vragen dat de Raad een grondig onderzoek oplegt aangaande de stedenbouwkundige inbreuken die worden vastgesteld in het dorpsgezicht, met name de niet heropgebouwde toiletten, het ovenkot dat afwijkt van de vergunning, de onvergunde verharding en de extra woongelegenheden in de schuur.

Bovendien vragen zij rekening te houden met de impact op de aanpalende loten 14 en 15 en het achterliggende dorpsgezicht.

2.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt over het opleggen van injuncties:

“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”

Zoals uit de voorgaande beoordeling blijkt, worden de middelen verworpen en wordt de beslissing niet vernietigd. Er kunnen dan ook geen injuncties worden opgelegd.

De Raad merkt daarbij bijkomend nog op dat het bovendien niet tot de bevoegdheid van de verwerende partij behoort om stedenbouwkundige inbreuken vast te stellen. Hiervoor is de stedenbouwkundige inspectie bevoegd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Willy VERHAEGEN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 30 mei 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER