

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 182.593 van 29 april 2008
in de zaken A. 111.236/X-10.598 (I)
A. 126.285/X-11.104. (II)**

I. In zake : 1. Jean DE MOL,
2. Marie-Madeleine MEURANT,
die woonplaats kiezen bij
advocaat K. GEELLEN,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Gouverneur Roppesingel 131

tegen :

het Vlaams Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. STAELENS,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Gerard Davidstraat 46, bus 1.

II. In zake : Jean DE MOL,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. GEELLEN,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Gouverneur Roppesingel 131

tegen :

het Vlaams Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. STAELENS,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Gerard Davidstraat 46, bus 1.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Jean DE MOL en Marie-Madeleine MEURANT op 8 oktober 2001 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 17 juli 2001 van de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Ambtenarenzaken waarbij de vierkantshoeve te Neerhespen als monument en de onmiddellijke omgeving van die hoeve als dorpsgezicht worden opgenomen op een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten (zaak A. 111.236).

Gezien het verzoekschrift dat Jean DE MOL op 3 september 2002 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 14 juni 2002 van de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Buitenlands Beleid waarbij de vierkantshoeve te Neerhespen als monument en de onmiddellijke omgeving van die hoeve als dorpsgezicht wordt beschermd (zaak 126.285).

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord in beide zaken;

Gezien het verslag in beide zaken opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd P. DE WOLF;

Gelet op de beschikkingen van 25 juni 2004 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van de dossiers gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories in beide zaken;

Gelet op de beschikkingen van 8 november 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 30 november 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN in beide zaken;

Gehoord de opmerkingen van advocaat E. LONCKE, die loco advocaat K. GEELLEN verschijnt voor de verzoekers, en van advocaat N. DAELMAN, die loco advocaat B. STAELENS verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van adjunct-auditeur-generaal P. DE WOLF in beide zaken;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Samenvoeging

Aangezien in de eerste zaak de voorlopige bescherming en in de tweede zaak de definitieve bescherming van dezelfde goederen wordt bestreden en aangezien in de beide zaken overeenstemmende middelen worden aangevoerd, worden de beide beroepen gevoegd.

2. De feiten

2.1. De verzoekende partijen zijn eigenaar van een perceel gelegen te Linter, Bareelstraat, kadastraal bekend sectie A, nr. 78/g.

Het onbebouwd perceel is volgens het gewestplan Tienen-Landen gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel maakt deel uit van een verkaveling waarvoor door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linter op 4 januari 1979 een vergunning werd verleend. De verzoekende partijen kochten het perceel op 11 oktober 1991.

2.2. In een verslag van 29 juni 2001 stelt het bestuur Monumenten en Landschappen voor om de vierkantshoeve in Neerhespen te Linter omwille van de historische waarde als monument en de omgeving van die hoeve omwille van de historische waarde als dorpsgezicht te beschermen.

2.3. Op 17 juli 2001 beslist de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Ambtenarenzaken om de vierkantshoeve te Neerhespen als monument en de onmiddellijke omgeving van die hoeve als dorpsgezicht te plaatsen op een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten.

In dat besluit is het volgende bepaald:

“Artikel 1. Het ontwerp van lijst van de volgende voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, wordt vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, gewijzigd bij decreten van 22 februari 1995 en 8 december 1998:

Wegens zijn historische waarde:

- als monument:

Vierkanthoeve te Neerhespen met inbegrip van de ommuring van de moestuin en het aansluitend bakhuis, gelegen te

Linter (Orsmaal), Langstraat(NRH) 80;

bekend ten kadaster:

Linter, 5^e afdeling, sectie A, perceelnummers 73, 74B (DEEL).

Wegens zijn historische waarde:

- als dorpsgezicht:

De onmiddellijke omgeving van de vierkanthoeve te Neershespen, gelegen te Linter (Orsmaal), Bareelstraat(NRH); Landenstraat(NRH); Langstraat(NRH); bekend ten kadaster:

Linter, 5^e afdeling, sectie A, perceelnummers 371C, 70T, 74B(DEEL), 75M, 75V, 75W, 78E, 78F, 78G, 89F, 89G.

Art. 2. Het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt, wordt door het uitzonderlijke karakter van volgende intrinsieke waarde gemotiveerd:

Historische waarde van de hoeve, de ommuring van de moestuin en het aansluitend bakhuis: deze voormalige abdijhoeve van de benedictijnerabdij van Saint-Laurent te Luik, strategisch ingeplant vlak tegenover Sint-Mauritiuskerk en pastorie, vormt een opmerkelijk en goed bewaard voorbeeld van een overwegend uit de tweede helft van de 18^{de} eeuw daterende grote, Haspengouwse gesloten vierkanthoeve, opgetrokken in baksteen met natuurstenen deur- en vensteromlijstingen en pannen zadeldaken en bestaande uit een rond een gekasseid erf ingeplant poortgebouw, diverse stalvleugels, een woonhuis en een omvangrijke langsschuur. Het tweelaagse woonhuis van het dubbelhuistype illustreert de ruimere boerenwoning uit het derde kwart van de 18^{de} eeuw met symmetrisch uitgewerkte erf- en veldgevels geritmeerd door lichtgetoogde, hardstenen omlijstingen en fragmentarisch bewaarde 18^{de} eeuwse interieurelementen, namelijk troggewelfjes, een hardstenen tegelvloer en sobere stucplafonds. Eveneens markant is de bewaarde ommuurde moestuin met aansluitend bakhuis en de aardappelkelder met Boheemse kappen vooraan in de langsschuur.

Historische waarde van de onmiddellijke omgeving:

als restanten van het historisch areaal en beeldbepalende open ruimte, inherent aan deze monumentale agrarische architectuur.

Art. 3. Met het oog op de bescherming zijn van toepassing:

De beschikkingen van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten (Belgisch Staatsblad 10 maart 1994)".

2.4. Een afschrift van dat voorlopig beschermingsbesluit wordt met een op 8 augustus 2001 ter post aangetekende brief o.m. aan de verzoekende partijen betekend.

Met een op 5 september 2001 ter post aangetekende brief wordt namens de verzoekende partijen een bezwaarschrift ingediend bij de ROHM Vlaams Brabant.

Op 8 oktober 2001vorderen Jean DE MOL en Marie-Madeleine MEURANT de nietigverklaring van het bovenvermeld voorlopig beschermingsbesluit (zaak A. 111.236).

2.5. De ingediende adviezen en bezwaren worden door het bestuur Monumenten en Landschappen onderzocht in een verslag van 29 januari 2002.

2.6. Op 14 juni 2002 beslist de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Buitenlands beleid om de vierkantshoeve te Neerhespen als monument en de onmiddellijke omgeving van die hoeve als dorpsgezicht te beschermen.

In dat beschermingsbesluit is het volgende bepaald :

“Artikel 1. Wordt beschermd, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, gewijzigd bij decreten van 22 februari 1995 en 8 december 1998:

Wegens zijn historische waarde:

- als monument:

VIERKANTHOEVE TE NEERHESPEN, gelegen te Linter (Orsmaal), Langstraat(NRH) 80; bekend ten kadaster:

Linter, 5^e afdeling, sectie A, perceelnummers 73, 74B (DEEL).

Wegens zijn historische waarde:

- als dorpsgezicht:

De onmiddellijke omgeving van de vierkanthoeve te Neershespen, gelegen te Linter (Orsmaal), Bareelstraat(NRH); Landenstraat(NRH): Langstraat(NRH); bekend ten kadaster:

Linter, 5^e afdeling, sectie A, perceelnummers 371C, 70T, 74B(DEEL), 75M, 75V, 75W, 78E, 78F, 78G, 89F, 89G.

Art. 2. Het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt, wordt door het uitzonderlijke karakter van volgende intrinsieke waarde gemotiveerd:

Historische waarde van de hoeve, de ommuring van de moestuin en het aansluitend bakhuis: deze voormalige abdijhoeve van de benedictijnerabdij van Saint-Laurent te Luik, strategisch ingeplant vlak tegenover Sint-Mauritiuskerk en pastorie, vormt een opmerkelijk en goed bewaard voorbeeld van een overwegend uit de tweede helft van de 18^{de} eeuw daterende grote, Haspengouwse gesloten vierkanthoeve, opgetrokken in baksteen met natuurstenen deur- en vensteromlijstingen en pannen zadeldaken en bestaande uit een rond een gekasseid erf ingeplant poortgebouw, diverse stalvleugels, een woonhuis en een omvangrijke langsschuur. Het tweelaagse woonhuis van het dubbelhuistype illustreert de ruimere boerenwoning uit het derde kwart van de 18^{de} eeuw met symmetrisch uitgewerkte erf- en veldgevels geritmeerd door lichtgetoogde, hardstenen omlijstingen en fragmentarisch bewaarde 18^{de} eeuwse interieurelementen, namelijk troggewelfjes, een hardstenen tegelvloer en sobere stucplafonds. Eveneens markant is de bewaarde onmuurde moestuin met aansluitend bakhuis en de aardappelkelder met Boheemse kappen vooraan in de langsschuur.

Historische waarde van de onmiddellijke omgeving:

als restanten van het historisch areaal en beeldbepalende open ruimte, inherent aan deze monumentale agrarische architectuur.

Art. 3. Met het oog op de bescherming zijn van toepassing:

De beschikkingen van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten (Belgisch Staatsblad 10 maart 1994)”.

2.7. Een afschrift van dat beschermingsbesluit dd. 14 juni 2002 wordt met een op 3 juli 2002 ter post aangetekende brief o.m. aan de verzoekende partijen betekend.

2.8. Op 3 september 2002 vordert Jean DE MOL de nietigverklaring van het bovenvermelde beschermingsbesluit van 14 juni 2002 (zaak A. 126.285).

3. Ontvankelijkheid van het beroep tot nietigverklaring in de zaak A. 111.236

3.1. Sedert de inwerkingtreding van het definitieve beschermingsbesluit van 14 juni 2002 sorteert het voorlopige beschermingsbesluit van 17 juli 2001 geen rechtsgevolgen meer. Zelfs indien het definitieve beschermingsbesluit zou worden nietig verklaard en dus juridisch geacht wordt nooit te hebben bestaan, kan het voorlopig beschermingsbesluit krachtens artikel 5, § 7 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten geen “uitwerkselen” meer hebben. De verzoekende partijen hebben bijgevolg geen actueel belang meer bij de nietigverklaring van het voorlopig beschermingsbesluit van 17 juli 2001.

3.2. Het beroep is niet ontvankelijk.

4. Zaak A. 126.285 - ten gronde

4.1. Eerste middel

4.1.1. Standpunt van de partijen

4.1.1.1. In een eerste middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 2.2 en artikel 2.3 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het materieel motiveringsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel,

“Doordat eerste onderdeel de hoeve als monument beschermd wordt omwille van zijn historische waarde.

En doordat tweede onderdeel het dorpsgezicht beschermd wordt omwille van de historische waarde van de onmiddellijke omgeving van de hoeve als monument.

En terwijl artikel 2.2 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten een monument definieert als een onroerend goed, werk van de mens of van de natuur of van beide samen, dat van algemeen belang is omwille van zijn artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieelarcheologische of andere sociaal-culturele waarde met inbegrip van de cultuurgooden die er integrerend deel van uitmaken, inzonderheid de bijhorende uitrusting en de decoratieve elementen.

En terwijl artikel 2.3 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten een dorpsgezicht definieert als :

- een groepering van één of meer monumenten en/of onroerende goederen met omgevende bestanddelen, zoals onder meer de beplantingen, omheiningen, waterlopen, bruggen, wegen, straten en pleinen, die vanwege haar artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of andere sociaal-culturele waarde van algemeen belang is
- de directe, er onmiddellijk meer verbonden visuele omgeving van een monument, die door haar beeldbepalend karakter de intrinsieke waarde van het monument tot zijn recht doet komen dan wel haar fysische eigenschappen de instandhouding en het onderhoud van het monument kan waarborgen

En terwijl artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen vereist dat de motivering van de bestuurshandelingen de juridische en feitelijke overwegingen vermeldt die aan de grondslag van de beslissing liggen en dat deze afdoende moet zijn.

En terwijl het zorgvuldigheidsbeginsel inhoudt dat de beslissende overheid bij de feitenvinding zorgvuldig te werk gaat en verplicht is bij het voorbereiden en het nemen van een besluit alle relevante factoren, belangen en omstandigheden zorgvuldig af te wegen.

(...)

Het is vereist dat de motivering gebaseerd is op feitelijke overwegingen die afdoende zijn.

Het perceel van de verzoekende partij wordt thans beschermd omwille van zijn historische waarde als onmiddellijke omgeving, als restant van het historische areaal en beeldbepalende open ruimte, inherent aan de monumentale agrarische architectuur.

(1) Eerste onderdeel : de bescherming van de hoeve als monument

Het perceel van de verzoekende partij wordt beschermd als onmiddellijke omgeving van een monument, met name de vierkanthoeve te Neerhespen.

In de mate dat de bescherming als monument van de vierkanthoeve te Neerhespen niet (of onvoldoende) verantwoord is, kan het perceel van de verzoekende partij, als onmiddellijke omgeving van de vierkanthoeve, evenmin beschermd worden.

Om deze reden zet de verzoekende partij zijn standpunt uiteen omtrent de bescherming van de vierkanthoeve als monument. Hij heeft derhalve belang bij het aanvoeren van dit middel.

In het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten wordt een 'monument' als volgt omschreven :

‘Een onroerend goed, werk van de mens of van de natuur of van beiden samen, dat van algemeen belang is omwille van zijn artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieelarcheologische of andere sociaal-culturele waarde (met inbegrip van de cultuurgooden die er integrerend deel van uitmaken, inzonderheid de bijhorende uitrusting en de decoratieve elementen.’

In artikel 2 van de bestreden beslissing wordt het algemeen belang, dat de bescherming zou verantwoorden, gemotiveerd door verwijzing naar de historische waarde.

De bescherming is niet voldoende verantwoord :

% verwijzing naar de historische waarde is zeer summier.

Er wordt in de bestreden beslissing enkel als verwezen naar de ontstaansdatum van de hoeve, die zich ergens in de 18e eeuw zou situeren, zonder bijkomende toelichting.

De historische nota en de beschrijving, die werden opgesteld, verschaffen als evenmin enig bijkomend inzicht in de historische waarde (...):

– Men beperkt er zich als toe om de geschiedenis van Neerhespen te omschrijven.

– In het gemotiveerd advies wordt de hoeve beschreven, zonder aan te geven wat de historische relevantie daarvan is.

% Er dient bovendien opgemerkt te worden dat de artistieke waarde van het gebouw geen reden is voor de bescherming als monument.

% Tenslotte wordt geenszins aangetoond welk het algemeen belang is van de bescherming. Nochtans dient een algemeen belang aangetoond te worden, dat het louter lokale belang overstijgt.

Uiteraard kan een verwijzing naar de datum van oorsprong van een gebouw en beschrijving van het gebouw niet volstaan als motivering om een gebouw als monument te beschermen.

De bescherming als monument van de vierkantshoeve te Neerhespen is niet verantwoord, zodat het perceel van verzoekende partij, als onmiddellijke omgeving van de vierkanthoeve, ook niet als dorpsgezicht kan beschermd worden.

(2) Tweede onderdeel: de bescherming van de onmiddellijke omgeving als dorpsgezicht

In het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten wordt een stads- of dorpsgezicht' als volgt omschreven:

‘- een groepering van één of meer monumenten en/of onroerende goederen met omgevende bestanddelen, zoals onder meer beplantingen, omheiningen, waterlopen, bruggen, wegen, straten en pleinen, die vanwege hun artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of andere sociaal-culturele waarde van algemeen belang is.

- een (t)e directe, er onmiddellijk mee verbonden visuele omgeving van een monument, bepaald in 20 van dit: artikel, die door haar beeldbepalend karakter de intrinsieke waarde van het monument tot zijn recht doet komen dan wel door haar fysische eigenschappen de instandhouding en het onderhoud van het: monument kan waarborgen.’

In het besluit wordt het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt, als volgt gemotiveerd:

‘Historische waarde van de onmiddellijke omgeving:

als restanten van het historische areaal en beeldbepalende open ruimte, inherent aan deze monumentale agrarische architectuur’

Dit kan geen klassering als dorpsgezicht verantwoorden :

% Er is geen reden om de hoeve te beschermen, zodat er ook geen reden is om het perceel van verzoekende partij als dorpsgezicht te beschermen (cf. supra).

% In het verslag met betrekking tot de voorlopige bescherming wordt verder gespecificeerd (...):

‘De direct op de hoeve aansluitende, onbebouwde percelen worden als dorpsgezicht voorgesteld als laatste restanten van een veel omvangrijker areaal in het dorpscentrum. ‘Ook de direct

aansluitende hoekpercelen ter hoogte van de bareelstraat worden in de afbakening opgenomen met het oog op het behoud van een minimum aan open ruimte rond dit monumentale landbouwcomplex.

...

De onmiddellijke omgeving dient te worden beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde: 'als restant van het historisch areaal en beeldbepalende open ruimte, inherent aan de monumentale agrarische architectuur'. (eigen onderlijning)

Uit het verslag kan derhalve afgeleid worden dat het perceel van verzoekende partij wordt beschermd om reden dat er een minimum aan open ruimte dient behouden te worden. De term 'ook' in de toelichtende nota doet verzoekende partij besluiten dat dit de enige reden tot bescherming is.

Hieromtrent kan het volgende gesteld worden :

- Er wordt niet aangetoond dat de omgeving zelf een intrinsiek waarde heeft. Nochtans is dit vereist om als dorpsgezicht te kunnen beschermen.

In het advies van Uw Raad wordt hieromtrent gesteld :

'Wanneer het een monument betreft, binnen de bebouwde omgeving van een stad of een dorp, kan dit gebeuren bij éénzelfde besluit, waarbij het monument als dusdanig en de omgeving als stads- of dorpsgezicht wordt gerangschikt: ... Hierbij moet evenwel onmiddellijk worden aangestipt dat de conditio sine qua non van zodanige rangschikking is en blijft dat de omgeving zelf een intrinsieke waarde zou vertonen, wegens de omstandigheid dat die omgeving bestanddelen bevat die kunnen bijdragen tot het vormen van een totaalbeeld van het optisch leefmilieu en (die) niet afzonderlijk mogen veranderd worden, indien het geheel zijn typisch karakter wil bewaren. Een rangschikkingsbesluit van een groepering van monumenten en/of onroerende goederen en de omgevende bestanddelen als stads- en dorpsgezicht is derhalve wettelijk niet toelaatbaar in zover dit besluit uitsluitend de bescherming zou beogen van onroerende goederen die zelf geen waardevol karakter vertonen, omwille van het enkel feit dat het 'clicheren' van de bestaande toestand een onbelemmerd uitzicht zou waarborgen, of de totstandkoming van constructies in diens onmiddellijke nabijheid zou beletten.' (eigen onderlijning)

In casu heeft de omgeving zelf geen intrinsieke waarde; tenminste blijkt dit niet uit het aangevochten besluiten.

- Er wordt op generlei wijze aangetoond hoe het perceel waarvan verzoekende partij eigenaar is, door haar fysische eigenschappen de instandhouding en het onderhoud van het monument kan waarborgen.
- Er wordt evenmin aangetoond hoe het perceel door haar beeldbepalend karakter de intrinsieke waarde van het monument tot zijn recht doet komen.

Hier past het enige toelichting te geven bij de situatie ter plaatse. De hoeve in Neerhespen, die men wil klasseren, is gelegen in een blok die wordt afgesneden door de Langstraat, de Bareelstraat, de Kempeneerstraat en de Landenstraat. Deze blok is echter voor minstens een derde van de oppervlakte reeds bebouwd.

Het huidige landbouwareaal is beperkt tot de percelen die gelegen zijn tussen de Landenstraat, de Kempeneerstraat en de Bareelstraat. Het is voor verzoekende partij enigszins begrijpelijk dat men het open karakter naar de Kempeneerstraat toe wenst te behouden : door de percelen die achter de hoeve gelegen zijn te beschermen als dorpsgezicht wordt het als het ware mogelijk om een volledig open zicht te bewaren naar achter

toe, richting Kempeneerstraat en Landenstraat (uiteraard voor zover een bescherming als dorpsgezicht van de hoeve verantwoord is - quod non). De situatie is echter totaal verschillend voor de drie enkele percelen langs de Bareelstraat, die opgenomen zijn in het ontwerp van lijst.

Door enkel de percelen 78E, 7SF en 78G van de Bareelstraat in het beschermde dorpsgezicht op te nemen, kan niet op zinvolle wijze bijkomende open ruimte gecreëerd of bewaard worden, die van nut kan zijn bij het zicht op de hoeve en de erachter liggende percelen.

Zo men vanuit de Bareelstraat komt, heeft men immers geen zicht op de hoeve, door de aanwezigheid van bebouwing op de andere percelen van de verkaveling van de Bareelstraat, die het zicht op de hoeve als dusdanig belemmeren.

Het bewaren van een open karakter naar de Bareelstraat toe is derhalve niet verantwoord.

- Tenslotte wil verzoekende partij nog benadrukken dat nergens uit blijkt dat hun perceel als restant van het historisch areaal, dient beschouwd te worden. Dit lijkt ook als dusdanig gesteld te worden in het verslag met betrekking tot de voorlopige bescherming.

In het verslag wordt in de historische nota trouwens aangegeven dat historische gegevens vrijwel onbestaande zijn, zodat het perceel van verzoekende partij niet als restanten van het historische areaal kan beschermd worden, vermits geenszins blijkt dat deze deel uitmaken van het historisch areaal”.

4.1.1.2.

De verwerende partij beantwoordt dit middel als volgt:

“In casu werd het pand beschermd als een opmerkelijk en goed bewaard voorbeeld van een Haspengouwse gesloten vierkantshoeve, waarbij het dubbelhuis een illustratie vormt van de ruime boerenwoning en waarbij een ommuurde moestuin met aansluitend bakhuis en kelder is bewaard gebleven. Het betreft aldus een zeldzaam geworden restant van historische bebouwing, een opmerkelijk en goed bewaarde historische bebouwing. Het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt, wordt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld en gezien in het uitzonderlijk karakter van de historische waarde van de hoeve. In de bestreden beslissing wordt tevens melding gemaakt van enkele markante bewaarde elementen van de hoeve en wordt een korte beschrijving gegeven als illustratie van de typische kenmerken van deze historische bebouwing. De historische waarde is zo mogelijk nog ruimer is dan de historische waarde van het pand dat in bovenvermeld arrest van de Raad van State werd beoordeeld. De historische waarde van het pand en de bescherming ervan omwille van het algemeen belang doorstaat dus in elk geval de redelijkheidstoets.

De tweede definitie van ‘dorpsgezicht’ werd ingevoegd bij decreet 22 februari 1995. Voordien was de intrinsieke waarde van een omgeving een condition sine qua non om tot de bescherming tot dorpsgezicht te kunnen overgaan.

Na de wijziging door het decreet van 22 februari 1995 kan de visuele omgeving van een monument worden beschermd als dorpsgezicht:

- indien het beeldbepalend karakter van de omgeving de intrinsieke waarde van het monument tot zijn recht doet komen;
- indien de fysische eigenschappen van de omgeving de instandhouding en het onderhoud van het monument kunnen waarborgen.

II.1.2.3 Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt dat de omgeving van de vierkantshoeve werd beschermd omwille van de intrinsieke waarde, nl. historische waarde.

De historische waarde van de omgeving wordt als volgt omschreven :
'als restanten van het historische areaal en beeldbepalende open ruimte, inherent aan deze monumentale agrarische architectuur'.

Bij de weerlegging van de bezwaren werd dit nogmaals als volgt verduidelijkt :

'Het perceel 78 g, momenteel een met een jonge aanplant belijnd grasperceel, maakt deel uit van het oorspronkelijke areaal van de abdijhoeve. Alleen reeds de ligging pal naast de monumentale langsschuur wijst op een historische band. Deze historische verbondenheid blijkt - zoals vermeld in de historische nota - eveneens uit de Ferrariskaart (ca. 1770) waarop de hoeve is voorgesteld omringd door boomgaard, weide en akkers die heel het bouwblok momenteel begrensd door de Langstraat, Landenstraat, Kempeneerstraat en Bareelstraat in beslag nemen. De Ferrariskaart toont ter hoogte van het bewuste perceel een L-vormige dienstvleugel en een met hagen omzoomde hoogstamboomgaard.'

Verzoekende partijen menen dus ten onrechte dat het dorpsgezicht geen intrinsieke waarde heeft.

De intrinsieke waarde van de omgeving is afdoende om de bescherming te verantwoorden”.

4.1.1.3. In de memorie van wederantwoord herhaalt de verzoeker hoofdzakelijk wat hij reeds in zijn verzoekschrift heeft uiteengezet. M.b.t. het eerste onderdeel van het eerste middel stelt hij voorts vast dat noch in het beschermingsbesluit, noch in het verslag m.b.t. de voorlopige bescherming sprake is van een “zeldzaam geworden restant van historische bebouwing”. M.b.t. het tweede onderdeel betoogt hij :

“ ‘Tenslotte wil verzoekende partij nog benadrukken dat nergens uit blijkt dat hun perceel als ‘restant van het historisch areaal’ dient beschouwd te worden.

Indien Uw Raad zou oordelen dat het perceel van verzoekende partij door verwerende partij wordt beschermd als restant van het historisch areaal, quod non, dient vooreerst onderzocht te worden of het perceel effectief als restant van het historisch areaal kan beschouwd worden.

Dit wordt niet aangetoond:

- In het verslag wordt de historische nota aangegeven dat historische gegevens vrijwel onbestaande zijn, zodat er geen gegevens zijn om het perceel als restanten van het historische areaal te beschouwen.
- De verwerende partij kan zich nu bezwaarlijk beroepen op haar poging tot weerlegging die zij heeft ondernomen nadat zij heeft kennis genomen van de bezwaren van de verzoekende partijen om a posteriori toch een bescherming als dorpsgezicht te verantwoorden.

‘ maar zelfs indien het perceel beschouwd kan worden als restant van het historisch areaal, dan nog moet blijken dat dit een bescherming als dorpsgezicht kan verantwoorden :

- Uit Uw reeds aangehaald advies kan afgeleid worden dat de omgeving zelf een intrinsieke waarde moet vertonen, wegens de omstandigheid dat die omgeving bestanddelen bevat die kunnen bijdragen tot het vormen van een totaalbeeld van het optisch leefmilieu en (die) niet afzonderlijk

mogen veranderd worden, indien het geheel zijn typisch karakter wil bewaren. Zelfs indien het perceel effectief als restant van het historisch areaal dient beschouwd te worden, kan daaruit niet het bestaan van een intrinsieke waarde afgeleid worden. Elk perceel in Vlaanderen is wel ooit voor landbouw gebruikt.

- Er wordt op generlei wijze aangetoond hoe het perceel waarvan de verzoekende partij eigenaar is, door haar fysische eigenschappen de instandhouding en het onderhoud van het monument kan waarborgen.
- Er wordt evenmin aangetoond hoe het perceel -als zijnde de restant van het historisch landbouwareaal- door haar beeldbepalend karakter de intrinsieke waarde van het monument tot zijn recht doet komen.

Tenslotte stemt de motivering van de verwerende partij niet overeen met de werkelijkheid. De verzoekende partij heeft nazicht gedaan van een aantal historische plannen. De verzoekende plan brengt uittreksels bij uit de atlas der buurtwegen van 1828 en 1850 (...). De Raad van State zal vaststellen dat op het perceel van de verzoekende partij in die tijd een andere boerderij was opgetrokken. Derhalve is er geen sprake van een historisch areaal of een historische open ruimte. Historisch is het zo dat ook op het perceel van de verzoekende partij er bebouwing is opgetrokken. Dit is de negatie van de argumentatie van de verwerende partij”.

4.1.1.4. In de laatste memorie laat de verzoeker nog gelden wat volgt:

“De verzoekende partijen hernemen dat :

- < Er geen enkel bewijs is dat het perceel van de verzoekende partij deel uitgemaakt heeft van een omvangrijker areaal. Als bewijs dat het perceel deel Uitmaakt van een omvangrijker are(a)al wordt gesteld :
 - Dat het deel uitmaakt van het oorspronkelijke areaal van de abdijhoeve (dit is een motief dat op niets slaat : het zegt enkel dat het deel is van het areaal omdat het deel is van het areaal).
 - dat dit evident is omdat het naast de vierkantshoeve ligt
 - dat op de Ferranskaart in de omgeving van de hoeve boomgaarden te zien zijn.

Op zich zijn dit reeds magere vaststellingen om uit af te leiden dat het perceel deel uitmaakt van een omvangrijker areaal, temeer daar in de historische nota wordt erkend dat de historische gegevens vrijwel onbestaande zijn.

Maar bovendien zijn ze in tegenstrijd met de bewijzen die de verzoekende partij heeft aangebracht. De verzoekende partij heeft bij haar memorie van wederantwoord uittreksel uit de atlas der buurtwegen van 1828 en 1850 bijgebracht. Op deze Uittreksels is duidelijk vast te stellen dat op het perceel van de verzoekende partij een andere boerderij is opgetrokken die GEEN deel uitmaakt van de beschermde abdijhoeve en derhalve geen deel uitmaakt van het beweerde omvangrijker areaal van de abdijhoeve. Op de Ferraris-kaart zelf is deze andere boerderij trouwens ook op te merken.

Er is derhalve geen enkele ernstige aanzet om te aanvaarden dat het perceel deel uitmaakt van een omvangrijker areaal van de beschermde hoeve.

Terzake verbaast het de verzoekende partijen dat zij het bewijs moeten leveren dat het perceel geen deel zou uitmaken van een omvangrijker areaal. Op grond van het motiveringsbeginsel komt het de overheid toe om de aan te tonen dat de feitelijke en juridische uitgangspunten van haar besluit correct zijn. Het komt derhalve aan de verwerende partij toe om

boven alle twijfel aan te tonen dat het perceel van de verzoekende partijen deel is geweest van een omvangrijker areaal.

De verwerende partij raakt daarbij niet verder dan :

- de bewering dat dit evident is omdat het perceel naast de boerderij ligt. Dit bewijst niets, aangezien de verzoekende partijen reeds het bewijs leveren dat in de 19e eeuw op dit aanpalende perceel een andere boerderij lag.
 - De verwijzing naar de Ferraris-kaart. Dit bewijst nog minder aangezien op deze kaart reeds de andere boerderij te zien is.
- < Maar zelfs als dit bewijs voldoende zou geleverd zijn, dan is dit nog steeds onvoldoende voor bescherming als dorpsgezicht omdat deel uitmaken van een omvangrijker areaal geen bewijs is van een intrinsieke waarde van het perceel. Dat een perceel in het verleden deel is geweest van een domein -quod non- geeft geen enkele intrinsieke waarde aan dit perceel; de meeste onroerende goederen zijn in het verleden deel geweest van een grotere domein of areaal dat bij een hoeve, een abdij of kasteel hoorde. Dit is geen intrinsieke waarde, m.n. een Uitzonderlijke historische waarde eigen aan het perceel. Het perceel zelf moet een waardevol karakter vertonen”.

4.1.2. Onderzoek van het middel

4.1.2.1. In de mate dat de schending van het zorgvuldigheids- en het evenredigheidsbeginsel worden aangevoerd is het middel niet ontvankelijk omdat niet concreet werd uiteengezet op welke wijze die beginselen zouden zijn geschonden.

4.1.2.2. In artikel 2 van het bestreden beschermingsbesluit wordt uitdrukkelijk gemotiveerd waarom de bescherming van de hoeve als monument en van de onmiddellijke omgeving als dorpsgezicht door de overheid van algemeen belang wordt geacht. Zoals hierboven werd weergegeven, wordt de historische waarde van de hoeve en van de omgeving uitdrukkelijk omschreven in het beschermingsbesluit. De juridische en feitelijke overwegingen die aan het beschermingsbesluit ten grondslag lagen, worden uitdrukkelijk vermeld in het besluit en de verzoeker kon met kennis van zaken uitmaken of hij al dan niet beroep ging instellen tegen het beschermingsbesluit. De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen werd niet geschonden.

4.1.2.3. Krachtens het motiveringsbeginsel of de materiële motiveringsplicht moet elke administratieve beslissing berusten op rechtens aanvaardbare motieven met een voldoende feitelijke grondslag. De motieven moeten in beginsel steunen op feiten die met de werkelijkheid overeenstemmen.

Als annulatierechter is de Raad van State belast met een wettigheidstoezicht. Het komt de Raad van State niet toe het feitenonderzoek in de behandelde zaak over te doen en in plaats van het bestuur te appreciëren of een goed wel beschermingswaard is. De Raad vermag wel na te gaan of de administratieve overheid rechtmatig tot haar voorstelling van de feiten is kunnen komen. Hij kan dus nagaan of de feiten die de overheid als uitgangspunt heeft genomen, vaststaan in het licht van de bewijselementen die beschikbaar waren.

Te dezen vinden de motieven voor de historische waarde van de vierkantshoeve, zoals uitdrukkelijk vermeld in het beschermingsbesluit, steun in de historische nota en beschrijving van het bestuur Monumenten en Landschappen van 29 juni 2001, dat zelf gebaseerd blijkt op enkele historische publicaties. In tegenstelling met wat de verzoeker beweert, zijn die historische gegevens vrij concreet. De verzoeker toont niet aan dat ze onjuist zouden zijn.

Volgens art. 2 van het bestreden besluit wordt de onmiddellijke omgeving van de hoeve beschermd omwille van de “historische waarde” die als volgt wordt verantwoord : “als restanten van het historische areaal en beeldbepalende open ruimte, inherent aan deze monumentale agrarische architectuur”.

De omgeving werd dus beschermd omwille van de intrinsieke historische waarde (art. 2, 3., eerste streepje van het decreet van. 3 maart 1976) en niet omdat ze door haar beeldbepalend karakter de intrinsieke waarde van het monument tot zijn recht doet komen of door haar fysieke eigenschappen de instandhouding en het onderhoud van het monument kan waarborgen (art. 2, 3., tweede streepje van hetzelfde decreet).

In de motiveringsnota van het bestuur Monumenten en Landschappen van 29 juni 2001 wordt m.b.t. de onmiddellijke omgeving van de hoeve het volgende gesteld :

“De direct op de hoeve aansluitende, onbebouwde percelen worden als dorpsgezicht voorgesteld als restanten van een veel omvangrijker areaal in het dorpscentrum. Ook de direct aansluitende hoekpercelen ter hoogte van de Bareelstraat worden in de afbakening opgenomen met het oog op het behoud van een minimum aan open ruimte rond dit monumentale landbouwcomplex”.

Aangezien het aan de verzoeker toebehorende perceel nr. 78/g een direct op de hoeve aansluitend onbebouwd perceel is, kan aangenomen worden dat, ondanks het gebruik van het woordje “ook”, de bescherming tevens voorgesteld werd omwille van de historische waarde als restant van een veel omvangrijker areaal in het dorpscentrum.

Op de bezwaren van de verzoeker dat het perceel nr. 78/g geen intrinsieke waarde bezit en nergens aangetoond is dat het deel uitmaakt van de historische areaal werd door het bestuur Monumenten en Landschappen het volgende geantwoord bij het onderzoek van die bezwaren:

“Het perceel 78 g, momenteel een met een jonge aanplant belijnd grasperceel, maakt deel uit van het oorspronkelijke areaal van de abdijhoeve. Alleen reeds de ligging pal naast de monumentale langsschuur wijst op een historische band. Deze historische verbondenheid blijkt - zoals vermeld in de historische nota - eveneens uit de Ferrariskaart (ca. 1170) waarop de hoeve is voorgesteld omringd door boomgaard, weide en akkers die heel het bouwblok momenteel begrensd door de Langstraat, Landenstraat, Kempeneerstraat en Bareelstraat in beslag nemen. De Ferrariskaart toont ter hoogte van het bewuste perceel een L-vormige dienstvleugel en een met hagen omzoomde hoogstamboomgaard”.

De omstandigheid dat in de loop van de geschiedenis de direct aansluitende hoekpercelen, waaronder het perceel 78/g, een andere eigenaar kregen en bebouwd werden, weerlegt als zodanig niet dat die percelen deel uitmaakten van het oorspronkelijk areaal van de hoeve.

Het middel is niet gegrond.

4.2. Tweede middel

4.2.1. Standpunt van de partijen

4.2.1.1. In een tweede middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van de artikelen 5 en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het gewestplan Tienen-Landen, van het legaliteitsbeginsel en van de verkavelingsvergunning verleend op 4 januari 1979,

“Doordat de bescherming de facto een bouwverbod op het betrokken perceel tot gevolg heeft.

Terwijl artikel 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 bepaalt dat de Vlaamse Regering verbindende kracht verleent aan de streek-, gemeente- en gewestplannen;

En terwijl artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover de taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

En terwijl artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat de woongebieden met een landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven

En terwijl het legaliteitsbeginsel vereist dat elke overheid moet handelen binnen en volgens de wet, hieronder verstaan zijnde het geheel van de normenhiërarchie.

En terwijl een verkavelingsvergunning de principiële mogelijkheid tot bebouwen van het betrokken perceel tot gevolg heeft.

(...)

Uit het beschermingsbesluit blijkt dat de doelstelling van de bescherming bestaat in het behoud van een minimum aan open ruimte rond de vierkantshoeve. Het behoud van open ruimte kan enkel bereikt worden via het opleggen van een bouwverbod op de beschermde percelen.

De facto rust er een bouwverbod op een perceel dat volgens de stedenbouwwetgeving als een bouwperceel wordt aangemerkt en waarvoor een verkavelingsvergunning werd afgeleverd, hetgeen de principiële bebouwbaarheid tot gevolg heeft.

Volgens het Gewestplan Tienen-Landen ligt het perceel van de verzoekende partijen in woongebied met landelijk karakter. Woongebieden zijn bestemd voor wonen en aantal andere functies.

Tevens maakt het perceel deel uit van een verkavelingsvergunning.

Door het beschermingsbesluit wordt de realisatie van de bestemming 'wonen' uitgesloten.

Dit kan uiteraard niet. De Minister is immers gebonden door de voorschriften van de gewestplannen en de verkavelingsvergunning.

Uw Raad oordeelde dienaangaande :

'Overwegende dat zo de bij de stedenbouwwet bedoelde overheden niet kunnen voorbijgaan aan de bindende en verordenende kracht van plannen van aanleg, er geen redenen zijn om aan te nemen dat de krachtens de wet van 7 augustus 1931 bevoegde overheden daaraan wel zouden kunnen voorbijgaan, niet omdat de ruimtelijke ordening op de landschapsbescherming primeert, maar omdat de zekerheid en de vastheid in het rechtsverkeer in een rechtsstaat betekenen dat elke rechtsonderhorige en ook iedere overheid gehouden is door het legaliteitsbeginsel, dat gebiedt te handelen binnen de wet en volgens de wet, hieronder verstaan het geheel van de normenhiërarchie; dat om wettig te zijn een beschermingsbesluit, zoals iedere individuele overheidsbeslissing, moet kunnen worden ingepast in de bestaande wetten en in de bestaande, regelmatig vastgestelde lagere rechtsnormen, zijnde niet alleen de normen welke de tot rangschikking bevoegde overheid zelf heeft vastgesteld, maar ook de verordenende bepalingen welke andere administratieve overheden tot stand hebben gebracht, als met name de voorschriften van de definitief vastgestelde plannen van aanleg; dat daarom dezelfde regel t.a.v. de overheden die moeten beschikken over de aanvragen tot exploitatievergunningen en vergunningen voorgeschreven door de reglementering inzake afvalstoffen; dat ook die overheden ertoe gehouden zijn de geldende plannen van aanleg in acht te nemen.'

Zo Uw Raad van oordeel zou zijn dat er eigenlijk geen bouwverbod wordt opgelegd -quod non- zijn er geen redenen meer om het perceel van verzoekende partij te klasseren als dorpsgezicht. In dat geval kan immers het doel van de klassering van het perceel van verzoekende partij, met name het behoud van open ruimte, niet gerealiseerd worden''.

4.2.1.2. De verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord dat de bescherming als dorpsgezicht geen bouwverbod oplegt. Zij betoogt dat een bescherming als dorpsgezicht “een zachte bescherming” is, zodat een bescherming kan ingepast worden in een zone voorzien voor bebouwing. De notie stads- of dorpsgezicht zou bovendien zinledig worden indien geen bescherming zou kunnen doorgevoerd worden in een bouwzone. Tenslotte stelt zij :

“II.2.3. Indien verzoekende partijen met de facto bouwverbod verwijzen naar toekomstige adviesbeslissingen voeren verzoekende partijen een onontvankelijk middel aan.

Er kan uiteraard niet geanticipeerd worden op de appreciatiebevoegdheid van de adviesverlenende overheid. Bovendien is de bescherming als dorpsgezicht een 'zachte bescherming' en kan er niet worden van uitgegaan dat elke vergunningsaanvraag per definitie op een ongunstig advies zal stuiten.

De redenering volgen van verzoekende partij zou er overigens op neer komen dat de bescherming als dorpsgezicht van de directe omgeving van een monument in een bebouwde omgeving niet zou mogelijk zijn, terwijl de decreetgever in deze optie uitdrukkelijk heeft voorzien.

Het censureren van de bescherming van het dorpsgezicht zou aldus een negatie betekenen van een uitdrukkelijke decretale bepaling.

II.2.4. Verzoekende partijen stellen dat indien de bestreden beslissing geen bouwverbod impliceert er geen re(d)en meer zou kunnen zijn voor de bescherming van zijn perceel omdat het behoud van de open ruimte dan niet zou kunnen gerealiseerd worden.

Verwerende partij heeft er reeds op gewezen dat de omgeving van de hoeve werd beschermd omwille van de historische waarde ervan, nl. restanten van bij de hoeve horende gronden. Bovendien kunnen bij een bescherming als dorpsgezicht de randvoorwaarden van bebouwing mede bepaald worden door de Cel monumenten en landschappen, zodat in geen geval kan beweerd worden dat de bescherming zinloos is”.

4.2.1.3. In de memorie van wederantwoord verwijst de verzoeker hoofdzakelijk naar hetgeen reeds werd uiteengezet in het verzoekschrift. Bijkomend dupliceert hij:

“De verwerende partij betwist dat er sprake zou zijn van een bouwverbod, omdat in het bestreden besluit enkel wordt verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering van 1 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake de instandhouding en het onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten.

Het standpunt van de verwerende partij gaat voorbij aan de inhoud van het eigen besluit, dat er op gericht is om de beeldbepalende open ruimte te vrijwaren. Welnu, dit kan enkel gerealiseerd worden via een bouwverbod. De verwerende partij toont niet aan hoe deze doelstelling (de reden van bescherming van het perceel van de verzoekende partijen) anders wel zou kunnen gerealiseerd worden.

De facto rust er dus een bouwverbod op een perceel dat volgens de stedenbouwwetgeving als een bouwperceel wordt aangemerkt en waarvoor een verkavelingsvergunning werd afgeleverd, hetgeen de principiële bebouwbaarheid tot gevolg heeft.

Volgens het Gewestplan Tienen -Landen ligt het perceel van de verzoekende partijen in woongebied met landelijk karakter. Woongebieden zijn bestemd voor wonen en aantal andere functies.

Anderzijds moet vastgesteld worden dat verwerende partij heel onvolledig is in het citeren van het advies van Uw Raad:

‘Een rangschikkingsbesluit van een groepering van monumenten en/of onroerende goederen en omgevende bestanddelen is derhalve wettelijk niet toelaatbaar in zover dit besluit uitsluitend de bescherming zou beogen van onroerende goederen die zelf geen waardevol karakter vertonen, omwille van het enkel feit dat het ‘clicheren’ van de bestaande toestand een onbelemmerd uit(z)icht op een monument zou kunnen waarborgen, of de totstandkoming van storende constructies in diens onmiddellijke nabijheid zou beletten.’

Zo Uw Raad van oordeel zou zijn dat er eigenlijk geen bouwverbod wordt opgelegd quod non - zijn er geen redenen meer om het perceel van verzoekende partij te klasseren als dorpsgezicht. In dat geval kan immers het doel van de klassering van het perceel van verzoekende partij, met name het behoud van open ruimte, niet gerealiseerd worden”.

4.2.1.4. In de laatste memorie laat de verzoeker nog gelden wat volgt:

“Terzake wensen de verzoekende partijen volgende aanmerkingen te maken:

- ’ het perceel van de verzoekende partijen was in elk geval bestemd om te worden bebouwd voor woningbouw. Dit blijkt niet alleen uit het feit dat het perceel op het gewestplan Tienen-Landen is aangeduid als landelijk woongebied, maar ook uit het feit dat het opgenomen is in een goedgekeurde verkaveling.
- ’ De verzoekende partijen zijn er zich van bewust dat in een (landelijk) woongebied naast de bestemming wonen nog een aantal andere functies mogelijk zijn. Deze moeten evenwel complementair zijn aan de functie woningbouw dan wel landbouwbedrijven. Er is geen enkele motivatie in het bestreden besluit terug te vinden omtrent :
 - de overeenstemming van de bescherming van het perceel met het gewestplan
 - de functie (andere dan woningbouw) die het beschermde perceel zou kunnen vervullen overeenkomstig het gewestplan
 - hoe deze andere functie complementair is aan woningbouw dan wel landbouw.

Dit op zich volstaat om de schending met het gewestplan te aanvaarden.

- ’ Maar bovenal blijkt voldoende duidelijk dat er wel degelijk sprake is van een bouwverbod. Dit blijkt niet alleen uit het bestreden besluit zelf (waaruit blijkt dat het enige doel van de bescherming het behoud van de beeldbepalende open ruimte is), maar vooral uit een advies van de Cel monumenten en Landschappen bij een bouwaanvraag van de verzoekende partij.

De verzoekende partijen hebben op 4 juli 2003 een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend. Het College van Burgemeester en Schepenen heeft over deze bouwaanvraag het advies van de cel Monumenten en Landschappen AROHM gevraagd. De cel heeft advies gegeven op 2 september 2003. De verzoekende partij(en) beschikken niet over dit advies zelf, doch enkel over de weergave ervan in het besluit van de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 25 mei 2004 (...).

Dit advies luidt als volgt:

‘De direct op de als monument beschermde hoeve aansluitende, onbebouwde percelen op de hoek van de Langestraat en de Bareelstraat werden als dorpsgezicht beschermd als laatste restanten van een veel omvangrijker areaal in het dorpscentrum, en als beeldbepalende open ruimte, inherent aan deze monumentale agrarische architectuur. Bebouwing van het perceel nummer 78G met een gezinswoning zal het beeld van deze monumentale hoeve van op de Langestraat onherroepelijk verminken en de beeldbepalende open ruimte aantasten. De beschermingsdoelstellingen, die ook door de gemeente met een gunstig advies werden onderschreven, kunnen binnen de huidige juridische context niet (optimaal) worden gerealiseerd. Op dit direct aan de hoeve palende hoekperceel 78G rust namelijk een goedgekeurde verkaveling, die indien gerealiseerd het beeld van deze monumentale hoeve van op de Langestraat onherroepelijk zal verminken. Wij adviseren dat gezocht wordt naar een planologische oplossing via de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen en uitvoeringsplannen, zodat de bescherming optimaal kan worden gerealiseerd en tegemoet gekomen wordt aan de bezwaren van de betrokken eigenaars.’

Dit advies stelt letterlijk dat bebouwing op het perceel 78G niet compatibel is met de beschermingsdoelstellingen. Dit is niets anders dan een bouwverbod. De verwerende partij erkent derhalve in haar advies zelf dat het beschermingsbesluit geen bebouwing toelaat.

De verwerende partij beseft ook dat er voor de situatie van de verzoekende partij een oplossing moet gezocht worden. Daartoe suggereert zij dat er een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zou opgemaakt worden (hetgeen voor de verwerende partij het bijkomende gunstige effect heeft dat de gemeente met de financiële vergoedingslast van de onbebouwbaarheid wordt opgezaaid).

Dat het beschermingsbesluit een bouwverbod inhoudt op het perceel van de verzoekende partij blijkt ook uit de lezing die de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant geeft bij van dit besluit. De Bestendige deputatie stelt :

‘... Uit het advies van de afdeling blijkt dan ook onomstotelijk dat een bebouwing niet wenselijk wordt geacht en onverzoenbaar is met de optie om de beeldbepalende open ruimte te bewaren. ... Hier kan vastgesteld worden dat de bescherming van de plaats als ‘beeldbepalende open ruimte’ onverzoenbaar is met bebouwing en dat deze bescherming impliciet op een bouwverbod neerkomt. In het ongunstig advies van de cel Monumenten en Landschappen wordt dan ook gesteld dat bebouwing (in het algemeen) het beeld van de monumentale hoeve onherroepelijk zal verminken. Deze uitspraak staat in conflict met de stelling dat er geen bouwverbod is. Deze optie gaat verder dan een eigendomsbeperking en is mogelijk onwettig.’

De lezing dat het bestreden besluit geen bouwverbod zou inhouden, stemt niet overeen met de bewoordingen van het besluit en de conclusies die hieruit worden getrokken.

De verzoekende partijen willen er daarbij op wijzen dat de conclusie van de Heer Auditeur des te meer klemmen, omdat krachtens art. 111 § 4 en § 5 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 de administratie Monumenten en Landschappen voortaan bindende adviezen afgeven, zodat zij door haar adviesbeleid dit bouwverbod kan afdwingen. Het bestreden besluit houdt derhalve wel degelijk een bouwverbod in voor het perceel van verzoekende partijen”.

4.2.2. Onderzoek van het middel

4.2.2.1. Om wettig te zijn moet een beschermingsbesluit, zoals iedere individuele overheidsbeslissing, kunnen worden ingepast in bestaande wetten en in bestaande, regelmatig vastgestelde hogere rechtsnormen, zijnde niet alleen de normen welke de tot beschermen bevoegde overheid zelf heeft vastgesteld, maar ook de verordenende bepalingen welke andere administratieve overheden tot stand hebben gebracht, als met name de voorschriften van definitief vastgestelde plannen van aanleg.

Uit wat voorafgaat volgt niet dat de bescherming van een dorpsgezicht of van een monument ipso facto in strijd is met de bestemming woongebied, agrarisch gebied of industriegebied en dat in gebieden die volgens het gewestplan bestemd zijn voor bewoning, landbouw, industriële of ambachtelijke bedrijven, geen bescherming als monument of als dorps- of stadsgezicht mogelijk is.

Van een onwettigheid van het beschermingsbesluit wegens schending van het gewestplan kan slechts sprake zijn wanneer bepaalde voorschriften van het beschermingsbesluit de verwezenlijking van de plannen van aanleg verhinderen. Ook goedgekeurde plannen van aanleg houden eigendomsbeperkingen in. Op zich is het niet onwettig dat met toepassing van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten bijkomende bepalingen en verplichtingen worden opgelegd.

Luidens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 zijn woongebieden bestemd voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Ingevolge art. 6.1.2.2. KB 28 december 1972 zijn woongebieden met landelijk karakter bestemd voor woningbouw in 't algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Het is een gebied waarin wonen in 't algemeen en landbouw hoofdbestemmingen zijn. Daarnaast kunnen er eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten worden toegelaten die vermeld zijn in voormeld art. 5.1.0.

Daarnaast bepaalt artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 dat een vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met

het gewestplan of ontwerpgewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Wanneer een perceel is gelegen in een woongebied vloeit daar dus niet als zodanig uit voort dat dit perceel is bestemd voor bewoning en dat de eigenaar hoe dan ook kan verkavelen en bouwen. De verzoekende partij toont evenmin aan dat de door hem verkregen verkavelingsvergunning ingevolge het bestreden beschermingsbesluit onwerkzaam is geworden.

Te dezen omvat het bestreden beschermingsbesluit geen specifieke beperkingen of verbodsbepalingen. In artikel 2 worden zonder meer de beschikkingen van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten van toepassing verklaard.

De verzoekende partij heeft in haar verzoekschrift en memorie van wederantwoord niet vermeld uit welke bepalingen van het bestreden besluit een bouwverbod in het beschermde dorpsgezicht zou voortvloeien. Zij leidt een bouwverbod af uit de doelstelling van het beschermingsbesluit dat er zou in bestaan de beeldbepalende open ruimte te beschermen. Zoals reeds werd uiteengezet bij de bespreking van het eerste middel, werd de onmiddellijke omgeving van de hoeve volgens de uitdrukkelijke motivering van het bestreden beschermingsbesluit niet beschermd als dorpsgezicht omwille van haar beeldbepalend karakter, maar omwille van zijn historische waarde.

De omstandigheid dat de cel Monumenten en Landschappen een ongunstig advies heeft verstrekt over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op grond waarvan de gevraagde vergunning moest worden geweigerd, doet aan voormelde vaststelling geen afbreuk. De verzoeker heeft overigens tegen dat weigeringsbesluit een beroep tot nietigverklaring ingesteld (zaak A. 154.415), welk thans nog hangende is.

Het middel is niet gegrond.

4.3. Derde middel

4.3.1. Standpunt van de partijen

4.3.1.1. In een derde middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 1 van het eerste protocol van het E.V.R.M. en van artikel 16 van de Grondwet,

“Het middel is gebaseerd op de schending van artikel 1 van het eerste protocol van het E.V.R.M. en op de artikel 16 van de grondwet.

Doordat de bescherming de facto een bouwverbod op het betrokken perceel tot gevolg heeft.

Terwijl artikel 1 eerste protocol E.V.R.M. bepaalt dat alle natuurlijke of rechtspersonen het recht hebben op het ongestoord genot van hun eigendom.

En terwijl artikel 16 van de Grondwet bepaalt dat niemand van zijn eigendom kan worden ontzet dan ten algemene nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling.

(...)

Het kan niet ontkend worden dat het eigendomsrecht van verzoekende partij op een ernstige wijze beperkt en ontwaard wordt.

Zelfs in die mate dat het perceel voor verzoekende partij waardeloos wordt. Verzoekende partij heeft het perceel destijds uitdrukkelijk aangekocht als bouwgrond, welke functie door het beschermingsbesluit volkomen verloren gaat (...).

Dit betekent dat het perceel waardeloos wordt voor de verzoekende partij. meer nog, niet alleen wordt het perceel waardeloos, verzoekende partijen zal er bovendien nog de kosten van moeten dragen, zoals de kosten van onderhoud, de taksen gepaard gaande met het onroerend goed etc.

Het eigendomsrecht van verzoekende partij wordt daardoor waardeloos, zodat er sprake is van een de facto onteigening minstens een zeer strikte gebruiksregeling. Dit kan uiteraard niet zonder dat hiertegenover een billijke vergoeding staat.

Dit volgt uit de in het middel aangehaalde grondwettelijke en verdragsrechtelijke bepalingen. De verzoekende partij verwijst naar artikel 16 van de grondwet en artikel 1 van het eerste protocol bij het E.V.R.M.

Om de toetsing aan art. 1 eerste protocol E.V.R.M. te doorstaan dient een dergelijke reglementering :

- te gebeuren met het oog op het algemeen belang.
- het evenredigheidsbeginsel te respecteren.
- het legaliteitsbeginsel te respecteren.

Deze voorwaarden werden niet nageleefd :

- het algemeen belang wordt gemotiveerd op grond van de historische waarde. Verzoekende partij verwijst hier naar zijn toelichting bij het eerste middel, waar hij heeft aangetoond dat dit niet verantwoord is.
- het evenredigheidsbeginsel wordt evenmin gerespecteerd. De zwaarwichtigheid van de opgelegde last moet in verhouding zijn met het algemeen belang en de statelijke beoordelingsmarge.

Dit houdt in dat de voor de belanghebbenden nadelige gevolgen van een wet niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot het met die wet nagestreefde doel. Specifiek voor art. 1 eerste protocol E.V.R.M. vergt het beginsel dat er een evenredigheidsverband bestaat tussen het eigendomsrecht van het individu en de belangen van de gemeenschap.

De naleving van art. 1 eerste protocol E.V.R.M. vereist een redelijke evenredigheid tussen de gebruikte middelen en het beoogde doel, voorwaarde die niet wordt vervuld indien de betrokken persoon ‘een bijzondere en buitensporige last’ wordt opgelegd. Er moet een billijk evenwicht zijn tussen het nagestreefde doel en de bescherming van de individuele rechtspositie van de burger.

Het is duidelijk dat een de facto bouwverbod een onevenredig zware last oplegt in vergelijking met het nut van het creëren van open ruimte: de verzoekende partij wijst op hetgeen hij hoger uiteengezet heeft en waar toegelicht werd dat door de percelen 78E, 78F en 78G van de Bareelstraat in het beschermde dorpsgezicht op te nemen, niet op zinvolle wijze

bijkomende open ruimte gecreëerd of bewaard kan worden, die van nut kan zijn bij het zicht op de hoeve en de erachter liggende percelen. Derhalve zijn de voorwaarden voor een inmenging conform de derde norm van art. 1 eerste protocol E.V.R.M. niet vervuld en werd art. 16 van de grondwet geschonden”.

4.3.1.2. De verwerende partij betoogt dat het niet duidelijk is welke bepaling van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en van de fundamentele vrijheden “rechten van verweer” garandeert bij de bescherming van een monument of dorpsgezicht. Zij betoogt voorts dat de bescherming als monument of als dorpsgezicht geen onteigening is zodat ten onrechte verwezen wordt naar artikel 16 van de Grondwet.

4.3.1.3. In de memorie van wederantwoord herhaalt de verzoeker hetgeen reeds werd uiteengezet in het verzoekschrift.

4.3.1.4. In de laatste memorie laat de verzoeker nog gelden wat volgt:

“Terzake verwijst de Heer Eerste Auditeur-Afdelingshoofd naar het arrest van de Raad nr. 74.523 van 24 juni 1998 en besluit dat er geen schending van het evenredigheidsbeginsel bewezen zou zijn. De Heer Auditeur steunt dit besluit op de overweging dat de verzoekende partijen niet zouden aantonen dat het beschermingsbesluit een bouwverbod zou inhouden.

Hierboven in de repliek omtrent het tweede middel hebben de verzoekende partijen ten genoegen van recht aangetoond dat er wel degelijk een bouwverbod rust op het perceel ten gevolge van het beschermingsbesluit. Een bouwverbod vestigen op een perceel dat gelegen is in woongebied, houdt onmiskenbaar een onevenredige aantasting van het eigendomsrecht in. De onevenredigheid werd aangetoond in het verzoekschrift en de memorie van toelichting.

Het derde middel is evenzeer gegrond”.

4.3.2. Onderzoek van het middel

Uit de bescherming als dorpsgezicht vloeien beperkingen voort die rehtens geen onteigening en evenmin een eigendomsberoving zijn, doch wel als een beperking van het “recht op het ongestoord genot van hun eigendom”, zoals het wordt omschreven in artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol, dienen te worden aangemerkt. Een beperking van “het ongestoord genot” van het eigendom is evenwel niet ipso facto een schending van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol. Het tweede lid van artikel 1 bepaalt immers dat het recht op ongestoord genot “op geen enkele wijze” het recht aantast dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met “het algemeen belang”. Het decreet van

3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten maakt de bescherming van een dorpsgezicht mogelijk “omwille van zijn artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of andere sociaal-culturele waarde van algemeen belang (...)”. De auteurs van het bedoeld decreet hebben de bescherming en het behoud van monumenten, stads- en dorpsgezichten noodzakelijk geacht omdat “de grote bevolkings- en bewoningsdichtheid, de snel voortschrijdende industrialisering en de vlugge verstedelijking van het gehele grondgebied dit patrimonium (het materieel kunstpatrimonium) meer en meer bedreigen” (Memorie van Toelichting, Parl. St., Ned. Cult. R., 1973-1974, 122/1, p. 1). Een beschermingsbesluit zoals te dezen om reden van de historische waarde kan dan ook worden ingepast in artikel 1, tweede lid, van het Eerste Aanvullend Protocol.

Voorts toont de verzoeker niet aan dat er een schending van het evenredigheidsbeginsel zou zijn begaan. Hij gaat er in zijn argumentatie van uit dat het perceel nr. 78/g waardeloos is geworden door het bouwverbod dat uit het beschermingsbesluit zou voortvloeien. Zoals reeds bij het onderzoek van het tweede middel werd opgemerkt, heeft de verzoeker evenwel niet gepreciseerd uit welke bepalingen dat bouwverbod zou voortvloeien. Er kan dan ook niet aangenomen worden dat er een kennelijke wanverhouding zou bestaan tussen de nadelen die de verzoeker zou ondervinden en het doel van algemeen belang dat door de overheid wordt behartigd.

De eigenaars van percelen die in een dorpsgezicht vallen dat wordt beschermd, worden niet van hun eigendom ontzet. Artikel 16 van de Grondwet garandeert geen onbeperkte vrijheid van gebruik van eigendom. Wetten en verordeningen kunnen beperkingen op het gebruik van eigendom opleggen. In meerdere arresten heeft het Grondwettelijk Hof er op gewezen dat beperkingen van het gebruik van een goed niet onderworpen zijn aan de in artikel 16 van de Grondwet voorziene waarborgen (o.m. de arresten nr. 40/95 van 6 juni 1995, nr. 24/96 van 27 maart 1996, nr. 34/2001 van 13 maart 2001, en nr. 94/2003 van 2 juli 2003).

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

De zaken A. 111.236/X-10.598 en A. 126.285/X-11.104 worden
gevoegd.

Artikel 2.

De beroepen worden verworpen.

Artikel 3.

De kosten van het beroep in de zaak A. 111.236/X-10.598,
bepaald op 347,06 euro, komen ten laste van de verzoekers, ieder voor de helft.

De kosten van het beroep in de zaak A. 126.285/X-11.104,
bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoeker.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
negenentwintig april 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.