

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0026
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0502/SA/0484

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het agentschap ONROEREND ERFGOED vertegenwoordigd door advocaat Johan CLAES met woonplaatskeuze op het kantoor te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomende partij	de nv TEIDE PROJECTS vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendeledede, Langemuntelaan 1

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 april 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 februari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 5 november 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van een kerk, de bouw van een fitness-center en de aanleg van een parking op de percelen gelegen te 2490 Balen, Eksterstraat zn, met als kadastrale omschrijving Balen, afdeling 2, sectie C, nummers 1199P en 1199A10.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij vraagt met een aangetekende brief van 3 juli 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De Raad verwerpt met een arrest van 29 september 2015 met nummer RvVb/S/1516/0035 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 31 januari 2017.

Advocaat Tom HUYGENS *loco* advocaat Johan CLAES voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Jürgen DE STAERCKE *loco* de heer Francis CHARLIER voert het woord voor de verwerende partij.

De verwerende partij verschijnt, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

Op 31 juli 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“afbraak van een bestaand gebouw en bouwen van een fitness-center”*.

De aanvraag beoogt enerzijds de sloop van de kapel Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, die in de inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgenomen en anderzijds de bouw van een fitnesscenter met een diepte van 22,20 meter en een breedte van 54 meter.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis: op 19 juni 2014 heeft de verwerende partij een aanvraag voor de sloop van de kapel geweigerd.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgesteld gewestplan ‘Herentals - Mol’, gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 augustus tot en met 3 september 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de gemeente Balen adviseert op 6 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

Pidpa adviseert op 13 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 21 augustus 2014 gunstig.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert op 27 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 3 september 2014 als volgt ongunstig:

“ ...

De aanvraag betreft de sloop van een gebouw of gebouwencomplex dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen op basis van wetenschappelijke criteria. Deze inventaris geeft een overzicht van cultuurhistorisch waardevolle sites.

De belangrijkste erfgoedwaarde van deze kapel is de architectuurhistorische waarde.

Deze wordt bepaald doordat dit sober zaalkerkje van 1939 werd ontworpen door architect Pierre Becker Overbeek in art-deco-stijl. De sobere baksteenbouw bevat zeer mooie eenvoudige decoraties, zoals in de voorgevel de rondboogpoort en het bekronend roosvenster. Bovendien bevat de kapel glasramen die afkomstig zijn van de normaalschool "Soeurs de Notre-Dame" in de Kelzerstraat te Antwerpen en mogelijk ontworpen zijn door het atelier Stalins. De glasramen werden voor de kapel aangepast door het atelier Gussenhoven-Van Wijck, een belangrijk Antwerps glasatelier tijdens het interbellum.

Voor de bouw van de kapel, die officieel werd ingehuldigd in 1939, werden Onder andere postkaarten verkocht en werd ook beroep gedaan op giften van belangstellenden. Ook heel wat van het meubilair, waaronder het altaar en de glasramen, werd bij de bouw van de kapel geschonken. In de aanvraag wordt voorgesteld om de glasramen na de sloop te behouden. De bouw van deze kapel was, nauw verbonden met de ontwikkeling van het nieuwe gehucht Schoorheide. Er was een sterke betrokkenheid bij de bouw van deze kapel en ze heeft vele jaren een centrale rol vervuld binnen de gemeenschap. Het verbaast ons dan ook dat vandaag geen nieuwe functie kan gevonden worden voor dit gebouw. We adviseren dan ook om samen met alle betrokken partners, de omwonenden en lokale erfgoeddiensten toch te zoeken naar een nieuwe bestemming voor dit gebouw, dat door en voor de lokale gemeenschap is gerealiseerd in een zeer mooie art-deco-stijl.

We verwijzen hierbij naar de mogelijkheid om ook het Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur (CRKC) te contacteren en hun expertise in te zetten in een zoektocht naar een nieuwe bestemming. Hoewel het misschien economisch op het eerste zicht een eenvoudiger oplossing lijkt om hier een nieuw gebouw te realiseren, is het als overheid belangrijk om ook in deze gevallen het goede voorbeeld te geven en te kiezen voor duurzamere oplossingen. Duurzaamheid betekent verantwoord omgaan met energie, materiaal en water. Duurzaamheid betekent ook verantwoord omgaan met het bestaande patrimonium. Het herbestemmen van bestaande gebouwen is één van de pijlers van een duurzaam beleid van het eigen patrimonium. Herbestemmen is bovendien niet het inpassen van een specifieke functie in het pand, maar zoeken naar een functie die kan ingepast worden in het pand. Het betekent dus niet omdat er in de kapel geen fitnesscentrum kan voorzien worden, dat er geen andere mogelijke herbestemmingen zijn voor dit gebouw.

Het is belangrijk dat u als gemeente nadenkt over het lokale erfgoed dat de geschiedenis van de gemeente weergeeft en dat u een lokaal erfgoedbeleid uitwerkt, waarin u aangeeft hoe u met dit lokale erfgoed wenst om te gaan en hoe u zal garanderen dat deze getuigen van uw lokale geschiedenis bewaard blijven, ook voor volgende generaties.

Het is bovendien ook belangrijk dat u inhoudelijk nadenkt over de toekomst van de parochiekerken in uw gemeente en dat concrete ingrepen passen binnen deze bredere visie. Er wordt in deze aanvraag niet gesproken over deze inhoudelijke visie en hoe de sloop van deze kapel daarbinnen past.

De sloop is niet wenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (art. 43.4 VCRO); in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen, Het advies op deze aanvraag tot sloop is bijgevolg ongunstig.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen verleent op 5 november 2014 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

BEPALING VAN HET PLAN EN DE VOORSCHRIFTEN DIE VAN TOEPASSING + EVENTUELE UITZONDERINGSBEPALINGEN

Het goed ligt in het gewestplan Herentals-Mol vastgesteld bij koninklijk besluit van 28/07/1978. Het goed ligt, volgens het van kracht zijnde gewestplan, in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

...

Voorschriften ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften (zoals beschreven in dit verslag vermeld KB van 28.07.1978 en de omzendbrief van 08.07.1997), omdat het een gebouw voor gemeenschapsvoorzieningen betreft.

De omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25/01/2002 en 25/10/2002. In deze omzendbrief (art. 17/6/2) wordt aangegeven dat het irrelevant is of deze voorzieningen worden opgericht en uitgebaat door een overheid dan wel door een privé-instelling of –persoon, in zoverre althans de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap.

Beoordeling van de externe adviezen

...

Onroerend erfgoed

Het advies d.d. 03/09/2014 is ongunstig.

Volgende motieven worden aangehaald door Onroerend Erfgoed om een ongunstig advies te geven inzake het afbreken van een kerk en bouwen van een fitness-center:

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft aan begrip te hebben voor deze argumenten, maar dient ingevolge artikel 1.1.4 VCRO een afweging te maken tussen diverse maatschappelijke belangen. De Raad voor Vergunningsbetwistingen aanvaardt dergelijke belangenafweging ook bij de sloop van panden die op de VIOE-inventaris staan, in zoverre de ingeroepen belangen behoorlijk inzichtelijk worden gemaakt (RvVb

nr. A/2014/0537 van 5 augustus 2014).

Aangezien de vraag vanuit het kerkbestuur komt om te mogen overgaan tot afbraak van deze kerk, en aangezien in dit bestuur vertegenwoordigers zitten van de lokale gemeenschap, inclusief mensen uit de erfgoedverenigingen is het college ervan overtuigd dat alvorens de vraag tot vergunning op te maken, de nodige afwegingen gebeurd zijn door het kerkbestuur. Aangezien de locatie reeds een aantal jaren geen vaste invulling meer heeft gekregen ondanks de inspanning van het kerkbestuur, kan aangegeven worden dat hier door het kerkbestuur niet zomaar over 1 nacht ijs is gegaan alvorens deze beslissing te nemen en de afbraak van het gebouw aan te vragen bij het college.

De belangenafweging kan worden weergegeven als volgt:

- Wat de architectuur-historische waarde van het gebouw betreft, is het college van burgemeester en schepenen van oordeel dat het kerkgebouw, net zoals vele andere gebouwen binnen de gemeente een zekere historische waarden kan hebben. Echter binnen de gemeente zijn er heel wat gebouwen met een specifieke historische waarde die al dan niet eigendom zijn van de kerkfabrieken en het gemeentebestuur. Het is in deze voor een lokaal bestuur zowel praktisch als financieel onmogelijk om deze gebouwen in stand te houden en telkens een geschikte nieuwe invulling te voorzien. De gemeente en de kerkbesturen opteren er daarom voor om hun middelen te concentreren op die gebouwen met de meeste historische en maatschappelijke waarde, waar vanuit de gemeenschap zelf ook op wordt gewezen op de historische en maatschappelijke waarde van het gebouw.

...

Tevens kan gesteld worden dat de architectuur-historische waarde in huidig geval zich beperkt tot het hergebruik van elementen uit de Art Deco-stijl zonder dat een en ander zich opdringt als exemplatief voor deze stijl: de kerk wordt in de inventaris omschreven als een sober en eenvoudig zaalkerkje, hetgeen afgezet dient te worden tegenover het in de Art Deco typisch gebruik van rijke kleuren en geometrische figuren (bv. Sint-Theresiakapel, Leopoldlaan, Middelkerke).

- Wat de historische waarde van de glasramen betreft, zal deze niet verloren gaan.

Deze glasramen zullen worden gestockeerd in functie van hergebruik of tentoonstelling. Een en ander geldt als uitdrukkelijke stedenbouwkundige voorwaarde. Er moet worden aangestipt dat de VIOE-inventaris de glasramen als meest belangrijke interieurelementen omschrijft, daar voor het overige verwezen wordt naar een 'eenvoudig bepleisterd interieur'.

- Wat de inspanningen inzake hergebruik betreft, geldt dat de kerk reeds meerdere jaren geen "kerkfunctie" meer heeft. Gezien het wegvallen van het aantal kerkbezoekers is besloten om de religieuze functie van het gebouw op te geven en is daadwerkelijk getracht dit een meer maatschappelijk relevante invulling te geven. Zo heeft gedurende langere tijd de 'kringwinkel' gebruik gemaakt van dit gebouw om haar diensten aan te bieden. In 2009 is de Kringwinkel verhuisd naar een andere locatie in Balen waardoor het gebouw leeg is komen te staan. Het kerkbestuur heeft in samenwerking met de lokale gemeenschap vervolgens een zoektocht opgestart naar een nieuwe invulling voor dit gebouw. Na verschillende voorstellen te hebben afgewogen en na enkele alternatieve invullingen

geprobeerd te hebben is echter gebleken dat er weinig interesse was vanuit de lokale gemeenschap als vanuit de ruimere omgeving dat er geen interesse was om activiteiten in dit gebouw te ontplooien. Enerzijds is het gebouw bouwtechnisch niet interessant gezien de verouderde staat, anderzijds kunnen niet zomaar gelijk welke activiteiten ontplooid worden in di gebouw zonder zware investeringen. Voor het kerkbestuur was er na een 5tal jaren zoeken geen ander alternatief dan het bekijken van andere mogelijkheden: verkopen van het gebouw of afbraak van het gebouw. Vanuit het kerkbestuur en lokale gemeenschap is geopteerd voor de tweede keuze.

- *Wat de rol van het gebouw naar het gemeenschapsleven toe betreft, geldt dat de kerk in Schoorheide in het verleden een initiërende factor is geweest voor het gemeenschapsleven. De gemeenschap van Schoorhei is rond deze kerk gegroeid zoals wordt aangegeven door onroerend erfgoed. Echter in de loop van de jaren is deze gemeenschap verder uitgebreid en is de band met de kerk steeds verkleind. Het gemeenschapsleven speelde zich nog wel af rond het kerkgebouw maar dan in een bijgebouw van de kerk. Het wegvallen van de liturgische invulling van de kerk heeft geen invloed gehad op het gemeenschapsleven van Schoorhei. Uit de initiatieven van de gemeente (bvb 'Gehucht in de Kijker') is vastgesteld dat ook zonder actieve rol van het gebouw, er gemeenschapsleven is. Uiteraard wordt de intrinsieke rol van het kerkgebouw naar de gemeenschap niet opgegeven en zal er in de nieuwe bouw ook mogelijkheid zijn tot gemeenschapswerking (specifieke ruimte te voorzien voor de lokale gemeenschap).*

Samengevat kan gesteld worden dat het college van burgemeester en schepenen begrip heeft voor de argumenten aangehaald door Onroerend Erfgoed. Echter in deze dient een belangenafweging te gebeuren door het college van burgemeester en schepenen (RvVb nr. A/2014/0537 van 5 augustus 2014) en is het college van burgemeester en schepenen van oordeel dat het voorstel van de kerkfabriek tot nieuwe invulling een kans dient te krijgen

- *Financieel is het onmogelijk voor de gemeente om alle gebouwen met kleinere of grotere historische en maatschappelijke waarde te bewaren of te onderhouden. Prioriteit wordt gegeven aan erfgoedelementen met een grotere historische waarde, meestal (i.t.t. huidig dossier) in een versterkend clusterverband zoals op de Markt (kerk en meerdere geïnventariseerde woningen)*

Aangezien de gemeente niet over de nodige financiële en personele middelen beschikt om dit gebouw in stand te houden, aangezien het gebouw niet in clusterverband staat en aangezien er gebouwen zijn met een grotere historische en maatschappelijke waarde zou dit gebouw gedoemd zijn om verder te verloederen. Aangezien niet- gebruik voor het college geen optie is (brengt vaak criminaliteit met zich mee en achteruitgang van de buurt), volgt de gemeentelijke overheid het kerkbestuur in haar beslissing om de kerk af te breken in functie van een nieuw project met een gemeenschapsfunctie.

- *Het college is van mening dat door het kerkbestuur Sint-Andries voldoende inspanningen zijn geleverd om een nieuwe invulling te geven aan het huidige gebouw. Het gebouw heeft, nadat het geen religieuze invulling meer gekregen, een aantal andere invullingen gehad. Echter geen enkele gaf blijk van een*

langdurig project. Na verschillende jaren zoeken is dan ook gebleken dat er vanuit de privésector weinig interesse is om in te stappen in een dergelijk gebouw. Ook vanuit de gemeente is er geen nood aan bijkomende gemeentelijke ruimte gelet op het bestaande overheidspatrimonium en de gegevenheid dat binnen financiële beperkingen moet worden gewerkt.

- De gemeente draagt de gemeenschapswerking ook hoog in haar vaandel. De gemeente erkent ook de sociale rol van een kerkgebouw maar erkent in deze ook dat een kerkgebouw op zich niet voldoende is om een gemeenschapsleven in werking te houden. Een leegstaand gebouw met risico op verwaarlozing zou in deze nefast zijn. Aangezien het kerkbestuur, na overleg met de lokale gemeenschap, alternatieven heeft onderzocht en op basis van deze resultaten besloten heeft om een afbraak van deze kerk aan te vragen, kan het bestuur zich vinden in de beslissing van het kerkbestuur.

Gezien de bovenstaande argumenten is het college van burgemeester en schepenen van mening dat er gemotiveerd kan afgeweken worden van de argumenten van onroerend erfgoed en beslist het college dan ook het advies van onroerend erfgoed niet te volgen en over te gaan tot het verlenen van vergunning tot afbraak van het gebouw alsook de nieuwbouw van een fitnesscenter.

...

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

...

Functionele inpasbaarheid

Het perceel is gelegen aan de invalsweg van Leopoldsborg naar Balen in de woonwijk Malou. In de onmiddellijke omgeving komen voornamelijk vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen voor op relatief kleine percelen. In de achterliggende woonzone is een sociaal woningproject gepland.

Visueel-vormelijke elementen

Verschiedende mogelijkheden tot herbestemming of behoud van het kerkgebouw werden onderzocht, doch blijken financieel niet haalbaar. Onderhoud en/of renovatie van dit kerkgebouw is niet realistisch omwille van financiële overwegingen.

Het nieuw op te richten gebouw wordt ingeplant op 12,36m uit de rooilijn van de Steenweg op Leopoldsborg en op 6,59m uit de rooilijn van de Eksterstraat. Het gebouw heeft een lengte van 54m (Eksterstraat) en een breedte van 22,20m (Steenweg op Leopoldsborg).

Het nieuw op te richten gebouw bestaat uit een fitnessruimte en een aerobicruimte en de bijhorende accommodaties zoals kleedkamers en sanitaire voorzieningen. Het gebouw wordt opgetrokken door middel van een houten skelet dat aangekleed wordt met een metalen gevelbeplating en dakbeplating. De gevels worden opengewerkt door het voorzien van grote glaspartijen. Het gebouw wordt voorzien van een vlinderdak.

Het betreft een hedendaagse constructie die qua materiaalgebruik inpasbaar is in de omgeving.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het nieuw op te richten gebouw wordt ingeplant op 12,36m uit de rooilijn van de Steenweg op Leopoldsburg en op 6,59m uit de rooilijn van de Eksterstraat . Het gebouw heeft een lengte van 54m (Eksterstraat) en een breedte van 22,20m (Steenweg op Leopoldsburg). De nieuwbouw wordt ingeplant op beperkte afstand van het bestaande bijgebouw. Dit bijgebouw vormt als het ware een eiland binnen de ruimte die in gebruik zal worden genomen door de nieuwe functie. Aan de rechterzijde bevindt zich het nieuw op te richten gebouw, aan de linkerzijde bevinden zich parkeerplaatsen horende bij de nieuwe functie als fitnessruimte.

...

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Voorgesteld ontwerp dient rekening te houden met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. De nieuwbouw wordt ingeplant op beperkte afstand van het bestaande bijgebouw (eigendom kerkfabriek?). dit bijgebouw vormt als het ware een eiland binnen de ruimte die in gebruik zal genomen worden door de nieuwe functie. Aan de rechterzijde bevindt zich het nieuw op te richten gebouw, aan de linkerzijde bevinden zich de parkeerplaatsen horende bij de nieuwe functie als fitnessruimte...

Om de inpassing van het gebouw in de omgeving te bevorderen lijkt het wenselijk extra aandacht te besteden aan een groene inbuffering van het gebouw en de parkeerplaatsen.

...

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan.

De aanvraag kan gunstig geëvalueerd worden mits volgende voorwaarden strikt worden nageleefd:

- ...*
- De parkeerplaatsen voorzien worden van groenelementen (haagstructuren, bomen,...)*
- Het gebouw en parkeerplaatsen worden door middel van groenaanplant visueel gebufferd naar de omgeving. Dit groenscherm dient minimaal te worden voorzien op de linker en achterste perceelsgrens (bekeken vanuit de Eksterstraat)*
- Het gebouw wordt ingeplant in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Er dient minimaal één bruikbare ruimte worden voorzien in het gebouw die een duidelijke gemeenschapsfunctie heeft*
- De afbraak van het kerkgebouw gebeurt zodanig dat belangrijke historische elementen (zoals de glasramen) kunnen gerecupereerd worden.*

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 2 december 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 januari 2015 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

...

Toelichting:

Uit de dossierstukken blijkt niet dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening.

Om te voldoen aan de gewestplanbestemming moet de aanvrager aantonen dat met de uitbating van het aangevraagde fitnesscenter geen winstbejag gemoeid is. De aanvrager zelf is echter een naamloze vennootschap, gespecialiseerd in projectontwikkeling van sportinfrastructuur, zowel vanuit privaat als publiek-privaat perspectief. Deze vennootschapsvorm heeft per definitie een doel om winst te maken. Bovendien werd geen informatie meegegeven omtrent de uitbating van het fitnesscenter, noch enige overeenkomst met een organisatie met een gemeenschapsdoelstelling.

De gewestplanbestemmingen bepalen immers dat gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn geschikt voor voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Derhalve moet de idee van dienstverlening aan de gemeenschap rechtstreeks aanwezig zijn.

Daarbij is het irrelevant of deze voorzieningen worden opgericht en uitgebaat door een overheid dan wel door een privé-instelling of –persoon, in zoverre althans de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap.

Echter wordt door het ontbreken van fietsenstalling in verhouding tot de omvang van het complex, vermoed dat de meeste gebruikers van het complex van buiten het gehucht zullen worden aangetrokken. Het complex zal in ieder geval niet in functie staan van de gemeenschap Schooreinde, waarbinnen het is voorzien.

De aanvraag dient op basis van artikel 4.3.1. §1 a) VCRO te worden geweigerd.

Dit artikel stelt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Een fitnesscenter kan immers niet worden beoordeeld als verenigbaar met de voorschriften voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut.

Artikel 4.3.4 VCRO stelt dat een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke rodening. In het door het Agentschap Onroerend Erfgoed verstrekte advies werd de onwenselijkheid aangetoond in het licht van doelstellingen of zorgplichten (zie verder goede R.O.).

...

De vergunningsbeslissing van het schepencollege d.d. 5.11.2014 legt voorwaarden op die in strijd zijn met artikel 4.2.19, §1 VCRO.

...

1. De beslissing legt volgende voorwaarden op inzake groenaanplantingen:

- De parkeerplaatsen voorzien worden van groenelementen (haagstructuren, bomen,...)
- Het gebouw en parkeerplaatsen worden door middel van groenaanplant visueel gebufferd naar de omgeving. Dit groenscherm dient minimaal te worden voorzien op de linker en achterste perceelsgrens (bekeken vanuit de Eksterstraat)

Beide voorwaarden zijn niet precies en laten veel ruimte voor interpretatie. Er worden geen gegevens meegedeeld omtrent soorten, hoogtes, breedtes van bufferstroken, ...

Evenmin blijkt uit de voorwaarde wanneer de eventuele aanplant die de aanvrager zou voorzien voldoende is om visueel te kunnen bufferen.

2. *De beslissing legt als voorwaarde op dat de afbraak van het kerkgebouw zodanig dient te gebeuren dat belangrijke historische elementen (zoals de glasramen) kunnen worden gerecupereerd.*

De opgelegde voorwaarde verwijst immers slechts vaag naar welke elementen moeten worden gerecupereerd. Ze beperkt zich tot de zinsnede "historische elementen zoals de glasramen".

Evenmin is duidelijk wie dan kan bepalen welke andere elementen dienen te worden gerecupereerd. Dit mag bovendien niet afhankelijk gemaakt worden van een bijkomende beoordeling door de overheid.

3. *De beslissing legt als voorwaarde op dat minstens één bruikbare ruimte moet worden voorzien in het gebouw met een duidelijke gemeenschapsfunctie.*

Deze voorwaarde is onvoldoende precies. Deze voorwaarde kan even goed slaan op een toilet, als op de fitnessruimte.

...

9. GOEDE RO: niet OK

Tegenover de bestaande omgeving is zowel de sloop van het kerkgebouw als de oprichting van het fitnesscentrum niet inpasbaar.

De aanvraag situeert zich in Schoorheide, een gehucht van de gemeente Balen. Het perceel van de aanvraag is gelegen op de hoek van de Steenweg op Leopoldsborg (die de kernen van Balen en Leopoldsborg met elkaar verbindt) en de Eksterstraat. De kerk maakt deel uit van de woonwijk Malou. In de onmiddellijke en nabije omgeving komen voornamelijk vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen voor.

Het slopen van de kerk en het oprichten van een fitnesscenter op de vrijgekomen ruimte is niet wenselijk t.o.v. de woonbeleving van dit gehucht:

1. *In de omgeving komen geen voorzieningen voor van een omvang als die van het aangevraagde fitnesscenter.*

2. *Het standpunt van het schepencollege dat de sloop van de aanwezige kerk verantwoord is, omdat onderhoud en/of renovatie van dit gebouw financieel niet haalbaar is, wordt niet bijgetreden. Gezien de onroerend erfgoedwaarde van het gebouw is het beter behoud, renovatie en/of herbestemming na te streven.*

- *Het gebouw verkeert immers bouwfysisch nog in een goede staat.*
- *De kerk beschikt bovendien over een aanzienlijke historische waarde:*

Overeenkomstig de beschrijving van het gebouw in de inventaris van het onroerend erfgoed blijkt dat:

...

- *De zaalkerk maakt deel uit van de lokale erfgoed van Balen en de ruimtelijke identiteit van de gemeente.*

...

3. *In het door het agentschap Onroerend Erfgoed verstrekte advies werd de onwenselijkheid aangetoond in het licht van doelstellingen of zorgplichten.*

4. *De voorwaarde dat de afbraak van het kerkgebouw zodanig dient te gebeuren dat belangrijke historische elementen (zoals de glasramen) kunnen worden gerecupereerd, opgelegd door het schepencollege in haar vergunningsbeslissing d.d. 5.11.2014 kan niet worden bijgetreden.*

Dergelijke voorwaarde is te vaag opgesteld en kan niet verhinderen dat het historische belang van het gebouw voldoende wordt bewaard.

De mobiliteitsimpact van het aangevraagde project overstijgt de draagkracht van het gehucht Schooreinde.

1. *De nieuwe inpassing oriënteert zich volledig naar de Eksterstraat. Deze straat heeft een dubbele rijrichting en een berijdbare breedte van 6,03 m. ze vormt de hoofdas van de achterliggende woonwijk (Musstraat, Mezestraat, Kraaistraat,...).*

Parkings 11 tot en met 36 sluiten onmiddellijk op de Eksterstraat aan. Samen met de ontsluiting van de parkeerzones aan de linker en rechter zijde van het complex, vormt dit 28 extra conflictpunten op deze hoofdas. Gezien de grootte van het perceel is een alternatieve schikking van de structuren mogelijk met een meer gebundelde aansluiting van de parkings op de Eksterstraat mogelijk.

2. *In het project zijn geen voorzieningen opgenomen om (brom)fietsen te stallen. Zo wordt het gebruik van de auto gepromoot. Het project moet minstens beschikken over een fietsenstalling in evenredigheid tot de omvang van het complex.*

De schaal van het project overstijgt zowel de inpasbaarheid in de omgeving als op het eigen perceel.

Een kerkgebouw met beperkte omvang, wordt vervangen door een fitnesscenter met een hoge capaciteit. Dit wordt gestaafd door het voorziene aantal lockers (158) en parkeerplaatsen (56). Hiervoor wordt nagenoeg het volledige perceel bebouwd of verhard. Dit overstijgt het gehucht dat bestaat uit ongeveer 120 woningen, allen opgericht in open of halfopen bebouwing.

Er wordt niet op een verantwoorde wijze omgegaan met de beschikbare ruimte. Er wordt immers, ongeacht de dense bebouwing en verharding, onvoldoende rekening gehouden met het totale potentieel van het perceel.

Zoals reeds aangehaald, kan een aangepaste schikking leiden tot minder conflictzones in de Eksterstraat.

Het project gaat uit van de sloop van een gebouw met een hoge architectuur en cultuurhistorische waarde en het behoud van een gebouw uit 1 bouwlaag onder plat dak.

Van dit gebouw werd niet aangeduid welke functie dit draagt. Echter beschikt het niet over enige architecturale, historische of andere waarde.

Echter indien zou geopteerd worden om het lage gebouw te slopen, zou een nieuw gebouw kunnen aansluiten aan het kerkgebouw (eventueel met herbestemming). Op die manier wordt bovendien meer ruimte vrijgemaakt aan de voorzijde van de kerk voor parkeerplaatsen, zodat een meer gebundelde ontsluiting kan worden voorzien.

De gevelmaterialen zijn niet inpasbaar in de omgeving, aangezien geprofileerde metalen golfplaten vreemd zijn in de omgeving en een overdreven contrast vormen met de aanwezige bebouwing.
...

Na de hoorzitting van 3 februari 2015 beslist de verwerende partij op 5 februari 2015 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

3. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

Omschrijving

De aanvraag omvat het slopen van een zaalkerkje, het verwijderen van aanplantingen, het oprichten van een fitnesscenter en het aanleggen van een parking.

De sloop betreft de voormalige Kapel Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, die bij Koninklijk Besluit van 12.01.1940 opgericht werd als kapelanie van de Sint-Andreasparochie (Balen-Centrum). De kapel is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (status; bewaard).

Het zaalkerkje ligt achterin op het perceel en werd in 1939 ontworpen door architect P. Backer. In 1954 werd een achzijdige klokkentoren aangebracht, die ondertussen werd gesloopt. De kerk is bereikbaar via een geplaveide toegangsweg. Het overige gedeelte van het perceel is ingericht met beplanting (gras, coniferen, lagere boomsoorten en struiken).

Volgens de beschrijving in de inventaris van het bouwkundig erfgoed heeft het zaalkerkje de volgende bouwkundige kenmerken:

- *sobere baksteenbouw op gecementeerde plint onder zadeldak (nok loodrecht op de straat, kunstleien) met achzijdige klokkentoren, aangebracht in 1954.*
- *de plattegrond vertoont een schip van vijf traveeën en een lager, rechthoekig koor van één rechte travee met vlakke sluiting, bezet met kunstleien,*
- *noordoostelijke puntgevel met aandak, vlechtingen en bekronend kruis.*

- *rondboogpoort en bekronend roosvenster, beide in uitgewerkte arduinen omlijsting*
- *zijgevels met halfcirkelvormige vensters en een rechthoekige uitsprong met afgeschuinde hoeken voor de biechtstoelen.*
- *eenvoudig bepleisterd interieur,*
- *bewaarde glasramen met de zeven medaillons van Onze-Lieve-Vrouw, afkomstig van de kapel van de normaalschool "Soeurs de Notre-Dame" in de Keizerstraat te Antwerpen, mogelijk van het atelier Stalins, aangepast door de firma Gussenhove en Van Wyck (Antwerpen).*
- *glasraam in het koor met voorstelling van het Lourdestafereel, afkomstig van de werkhuizen Gussenhove en Van Wyck.*

De nieuwe bebouwing bestaat uit een fitnesscenter dat wordt ingeplant op 12,36 m uit de rooilijn van de Steenweg op Leopoldsburg en 7,25 m uit de perceelsgrens met de Eksterstraat. Het pand wordt georiënteerd naar de Eksterstraat. De linkzijdige gevel wordt quasi op een bestaande perceelsgrens ingeplant. Het gebouw heeft een bouwdiepte van 22,20 m en een breedte van 54 m. Het wordt opgericht met een kroonlijsthoogtes variërend tussen 5,12 m en 5,32 m, onder een vlinderdak. De gevelbekleding bestaat uit metalen geprofileerde platen.

Tussen het gebouw en de achterperceelsgrens wordt een infiltratiebekken voorzien, Aan de linkzijdige van het perceel worden 20 parkeerplaatsen voorzien en een circulatieplein.

Deze bestaan uit kiezelverharding. Aan de rechter- en voorzijde van het perceel worden in totaal 36 parkeerplaatsen voorzien, incl. de nodige circulatieruimte. Deze zijn voorzien in waterdoorlatende klinkerverharding. Parkings 11 t.e.m. 36 sluiten rechtstreeks aan op de Eksterstraat.

Links naast het fitnesscenter bevindt zich een gebouw, bestaande uit 1 bouwlaag onder plat dak, Dit gebouw blijft ongewijzigd. Het fitnesscenter wordt ingeplant op ca. 1,50 m van dit gebouw.

Historiek

14.03.1984: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een catecheselokaal.

07.03.2001: stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van het torentje van de vroegere kerk van Schoorheide.

19.03.2014: stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een kerk en het verwijderen van aanplanting, Deze aanvraag werd in beroep geweigerd door de deputatie in zitting van 19.06.2014.

...

5. ARGUMENTATIE BEROEPER

Onroerend Erfgoed

...

7. ADVIEZEN

...

Agentschap Ruimte en Erfgoed - entiteit Onroerend Erfgoed heeft over de aanvraag ongunstig advies uitgebracht op 3 september 2014. Volgende motieven worden aangehaald (samengevat):

- Architectuur-historische waarde van het gebouw.
- Historische waarde van de glasramen
- Het ontbreken van inspanningen om te zoeken naar alternatieve invullingen van het gebouw.
- De rol van de kerk naar de gemeenschap van Schoorhei.

Conclusie: De sloop is niet wenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VCRO), In dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen. Het advies op deze aanvraag tot sloop is bijgevolg ongunstig.

...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden, mits het opleggen van voorwaarden, met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening.

De gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn gericht op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. In deze gebieden is woongelegenheden toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.

Overeenkomstig de omzendbrief d.d. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen moet worden nagegaan of het aangevraagde gericht is op de bevordering van het algemeen belang en of het aangevraagde ten dienste van de gemeenschap wordt gesteld.

Hieruit blijkt eveneens dat de Raad van State reeds meermaals oordeelde dat sportinfrastructuur een gemeenschapsvoorziening kan zijn als bedoeld in artikel 17.6.2, zelfs indien zij door een particulier wordt uitgebaat.

Hieruit volgt dat sportinfrastructuur kan worden toegelaten binnen de van toepassing zijnde gewestplanbestemmingszone, mits zij ten dienste staat van de gemeenschap.

Vanuit dat standpunt oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen in haar arrest A/2014/0584 d.d. 26.08.2014 dat "de in de omzendbrief aanvankelijk gestelde voorwaarde dat er geen commercieel winstbejag mocht zijn in hoofde van de exploitant

(privé- of publiek) geen rol speelt" Verder volgt uit de rechtsleer dat het zinnig invullen van vrije tijd een gemeenschapsopdracht is. Ingevolge de maatschappelijke evolutie is de wijze van uitbating van een sportcomplex vandaag niet langer relevant,

De deputatie oordeelt dan ook dat het aangevraagde in overeenstemming is met de gewestplanbestemmingszone "gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen".

Bijgevolg stelt de deputatie geen weigering te moeten afleveren op basis van artikel 4.3.1. §1 a) VCRO, dat stelt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. De aanvraag wordt immers beoordeeld als verenigbaar met de gewestplanvoorschriften.

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid van 5.06.2009.

De voorwaarden uit het advies van het centrum voor Toegankelijkheid van 27.08.2014 dienen strikt te worden nageleefd.

De vergunningsbeslissing van het schepencollege d.d. 5.11.2014 legt voorwaarden op. De deputatie oordeelt dat deze in overeenstemming zijn met artikel 4.2.19, §1 VCRO en neemt deze over.

Het artikel 4.2.19, §1 VCRO legt op dat voorwaarden:

- voldoende precies en redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen moeten zijn.*
- verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager.*
- de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk kunnen maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.*

1. De beslissing legt volgende voorwaarden op inzake groenaanplantingen:

- De parkeerplaatsen moeten voorzien worden van groenelementen (haagstructuren, bomen, ...)*
- Het gebouw en de parkeerplaatsen worden door middel van een groenaanplant visueel gebufferd naar de omgeving, Dit groenscherm dient minimaal te worden voorzien op de linker en achterste perceelsgrens (bekeken vanuit de Eksterstraat)*

De deputatie oordeelt dat de zones voor groenaanplantingen duidelijk weiden weergegeven op de plannen. Bovendien houdt visuele buffering niet in dat het project aan het oog van passanten dient te worden onttrokken, maar dat de integratie van een nieuwe invulling op een visueel aangenamer manier gebeurt. Het louter voorzien en onderhouden van groenstructuren draagt hier zeker toe bij. Deze voorwaarde wordt overgenomen.

2. De beslissing legt als voorwaarde op dat de afbraak van het kerkgebouw zodanig dient te gebeuren dat belangrijke historische elementen (zoals de glasramen) kunnen worden gerecupereerd.

De deputatie oordeelt dat het begrip 'historische elementen' voldoende duidelijk is. Het begrip 'historisch' dient immers in zijn gebruikelijke betekenis te worden geïnterpreteerd, namelijk 'niet geschiedkundige waarde'. Deze betekenis is duidelijk en er is dan ook geen enkele noodzaak om een bijkomende beoordeling te eisen van enige overheidsinstantie.

De zinsnede 'zoals de glasramen' mag niet worden beoordeeld als niet-limitatieve lijst, maar als verduidelijking inzake de tijdsgeest van de historische kenmerken,

Deze voorwaarde wordt overgenomen.

3 . De beslissing legt als voorwaarde op dat minstens één bruikbare ruimte moet worden voorzien in het gebouw met een duidelijke gemeenschapsfunctie.

De deputatie oordeelt dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften voor gewestplanbestemmingszone. De aangehaalde voorwaarde slaat op het verankeren van de gemeenschapsfunctie t.o.v. toekomstige generaties/eigenaars.

De aanvrager dient de voorwaarden uit volgende adviezen strikt na te leven:

- *advies van Agentschap Wegen en verkeer d.d. 21.08.2014*
- *advies van Centrum voor Toegankelijkheid d.d. 2.7.08.2014*
- *advies van Pidpa - Riolerings d.d. 13.08.2014*
- *advies van de gemeentelijke brandweer van Balen d.d. 06.08.2014*
- *advies van IBZ-ASTRID-veiligheidscommissie d.d. 19.08.2014*

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft een aanzienlijke oppervlakte. In de aanvraag worden voldoende maatregelen voorzien om infiltratie van hemelwater mogelijk te maken. Zo worden twee infiltratiebekkens aangelegd, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Bovendien is de aanvraag principieel in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater van 05.07.2013.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt

beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid In het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht.

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

Het project is inpasbaar tegenover de bestaande omgeving.

De aanvraag situeert zich in Schoorheide, een gehucht van de gemeente Balen. Het perceel van de aanvraag is gelegen op de hoek van de Steenweg op Leopoldsborg (die de kernen van Balen en Leopoldsborg met elkaar verbindt) en de Eksterstraat. De kerk maakt deel uit van de woonwijk Malou. In de onmiddellijke en nabije omgeving komen voornamelijk vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen voor.

Gezien het project zich situeert in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen is de deputatie van oordeel dat een vormgeving die differentieert t.o.v. de aanpalende woonzone aanvaardbaar is. Bovendien voorziet het project een max. bouwhoogte van 5,32 m. Deze hoogte overschrijdt de bebouwing in de omgeving niet.

De deputatie oordeelt dat de sloop van de aanwezige kerk verantwoord is om volgende redenen:

- Het standpunt van het schepencollege kan worden bijgetreden: Het gebouw is reeds lang in onbruik en heeft zijn gemeenschapswaarde verloren. Bovendien is onderhoud/renovatie niet haalbaar. Enerzijds is dit economisch niet haalbaar, anderzijds is er noch vanuit de omwonenden, noch vanuit de gemeenschap, noch vanuit de kerkfabriek enig initiatief of interesse om het gebouw te kunnen behouden.
- Het bestaande gebouw geniet geen bescherming inzake erfgoedwaarde. In de VIDE wordt het gebouw omschreven als "eenvoudige zaalkerk". Hieruit volgt dat het gebouw beschikt over enkele waardevolle kenmerken, zoals de glasramen, maar dat het overige deel van het gebouw een relatief lage erfgoedwaarde heeft. Het opleggen van de voorwaarde dat de afbraak van het kerkgebouw: zodanig dient te gebeuren dat belangrijke historische elementen (zoals de glasramen) kunnen worden gerecupereerd, komt hieraan tegemoet.

Louter functioneel is een fitnesscenter inpasbaar in een woonomgeving.

De mobiliteitsimpact van het aangevraagde project is inpasbaar.

Het project bevindt zich op de kruising van de gewestweg en de Eksterstraat. Om geen bijkomende conflictzones te genereren t.a.v. de gewestweg dient de ontsluiting van het project geheel te gebeuren via de Eksterstraat. Gezien de ligging van het perceel t.o.v. het kruispunt, oordeelt de deputatie dat de voertuigbewegingen in de Eksterstraat slechts over een beperkte afstand zullen voorkomen.

De achterliggende wijk heeft een residentieel karakter. De openingsuren van een fitnesscenter, waarop de meeste verkeersbewegingen te verwachten zijn, verschillen van de spitsuren van het woon-werkverkeer. De impact van de conflictzones die door het project worden gecreëerd is daardoor verwaarloosbaar.

De schaal van het project is niet eigen aan de omgeving, maar wel inpasbaar.

De deputatie oordeelt dat de maximale hoogte van het gebouw die van de woonomgeving niet overschrijdt, Aangezien het gaat niet gaat om een woongebouw, Is het bovendien aanvaardbaar dat het gebouw architecturaal afwijkt van de meest voorkomende morfologie binnen de woonzone.

Het project staat in evenwicht t.o.v. het perceel.

De deputatie oordeelt dat het perceel zich evenwichtig laat opdelen in een zone voor bebouwing, een zone voor autostalplaatsen en een zone voor een jeugdlokaal met omliggende buitenruimte.

Het contrast van de gevelmaterialen t.o.v. de woonomgeving verduidelijken de differentiërende functie van het gebouw.

BESLUIT

Artikel 1 - Het beroep van Onroerend Erfgoed, adviesinstantie, tegen het besluit van 5 november 2014 van het college van burgemeester en schepenen van Balen, waarbij de vergunning tot slopen van een kerk, bouwen van een fitness-center en aanleg van een parking voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Eksterstraat ZN, afdeling 2, sectie C, nrs. 1199 P, 1199 A 10, wordt niet ingewilligd.

Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarden opgenomen in de vergunningsbeslissing, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 5 november 2014.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert met haar tweede middel de schending aan van het gewestplan Herentals - Mol, vastgesteld met een koninklijk besluit van 28 juli 1978, artikel 17 van het besluit van 28 december 1978 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit genoemd), artikel 4.3.1 VCRO, artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, evenals van de materiële motiveringsplicht.

Omwille van de planologische toetsing moet, volgens de verzoekende partij, op basis van de toepasselijke omzendbrief en rechtspraak, een onderscheid gemaakt worden tussen verzorgingsinstellingen enerzijds en fitnesscentra anderzijds.

Terwijl het voor de verzorgingsinstellingen evident is dat zij ten dienste staan van de gemeenschap, is dat voor fitnesscentra veel minder zo: daarvoor blijft, volgens de verzoekende partij, het criterium van de afwezigheid van een winstoogmerk van toepassing.

Een fitnesscentrum moet, volgens de verzoekende partij, nog onderscheiden worden van openbare sportinfrastructuur, bijvoorbeeld voor beoefening van sport in groepsverband en/of door de jeugd: daarvoor is dienstverlening meer evident en is winstbejag ondergeschikt.

2.

De verwerende partij heeft alleen het administratief dossier bezorgd en voert dus geen verweer.

3.

De tussenkomenende partij werpt in haar schriftelijke uiteenzetting op dat het tweede middel niet ontvankelijk is.

Met verwijzing naar een meer algemene verduidelijking, naar aanleiding van een parlementaire vraag, door de bevoegde Vlaams minister en naar het specialiteitsbeginsel, stelt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partij niet de vereiste hoedanigheid, en ook niet het vereiste belang, heeft om zich te beroepen op een op de stedenbouwregelgeving ontleend middel.

Volgens de tussenkomenende partij zijn private sportvoorzieningen toelaatbaar in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en ter ondersteuning van die stelling verwijst zij naar rechtspraak van de Raad en van de Raad van State.

De tussenkomenende partij stelt, op basis van de evolutie in die rechtspraak, het eventueel winstoogmerk als criterium bij de planologische toets geen rol meer speelt.

4.

De verzoekende partij geeft in haar toelichtende nota een andere lezing aan de door de tussenkomenende partij geciteerde arresten.

Zij ziet in die rechtspraak net de bevestiging van haar stelling dat een commercieel fitnesscentrum niet ten dienste staat van de gemeenschap of gericht is op de bevordering van het algemeen belang.

Een dergelijk fitnesscentrum kan volgens de verzoekende partij niet vergeleken worden met een crèche, ziekenhuis of funerarium, omdat de overheid bij die instellingen steeds op een of andere manier tussenkomt bij de uitbating ervan.

Tot slot verwijst de verzoekende partij naar rechtspraak van de Raad dat een hondenclub niet verenigbaar is met de bestemming als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomen de partij dat zij niet meer repliceert.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij als leidend ambtenaar van een adviserende instantie het rechtens vereiste belang en de hoedanigheid heeft beschikt overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 6° VCRO.

Een verzoekende partij heeft belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. Het tweede middel raakt *in casu* in elk geval ook de kern van de taak van de verzoekende partij, namelijk het vrijwaren van het onroerend erfgoed in het Vlaams Gewest.

Met haar tweede middel wil de verzoekende partij de eerbiediging van de toepasselijke gewestplanbestemming garanderen.

Het inwilligen van het middel heeft als gevolg dat de sloop van de kapel met erfgoedwaarde niet vergund kan worden om plaats te maken voor een commercieel fitnesscentrum.

De verzoekende partij heeft dan ook alleszins het vereiste belang bij het middel.

Ook een correcte lezing van het antwoord van de bevoegde Vlaamse minister op een parlementaire vraag, doet niet anders besluiten. De exceptie van de tussenkomen de partij met betrekking tot het gebrek aan belang bij het middel, wordt verworpen.

2.

Het Inrichtingsbesluit verduidelijkt niet welke werken en activiteiten verenigbaar zijn met de bestemming gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Voor zover de begrippen "gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen", zoals bedoeld in artikel 17.6.2. Inrichtingsbesluit, niet gedefinieerd worden, moeten zij in beginsel in hun spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen, namelijk als voorzieningen, gericht op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.

3.

In artikel 17.6.2. van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen leest men echter wel als omschrijving:

“Onder «gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen» dient te worden begrepen voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. De idee van dienstverlening (verzorgende sector) aan de gemeenschap is derhalve rechtstreeks aanwezig.

Daarbij is het irrelevant of deze voorzieningen worden opgericht en uitgebaat door een overheid dan wel door een privé-instelling of -persoon, in zoverre althans de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap.”

(Bijkomende) voorwaarden, die niet behoren tot de spraakgebruikelijke betekenis van de begrippen “gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen”, kunnen niet gelden.

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen heeft op zich immers alleen de waarde van een toelichting, zonder bindend of verordenend karakter.

4.

De decreetgever heeft met een decreet van 7 mei 2004 volgend hoofdstuk toegevoegd aan het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening:

“HOOFDSTUK V

Bijzondere bepalingen inzake de gewestplanbestemming gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

Artikel 145quinquies

In de gebieden die op de gewestplannen zijn aangewezen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, kunnen altijd de werken, handelingen en wijzigingen die met toepassing van artikel 103 als werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang moeten worden beschouwd, worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk. Hetzelfde geldt voor de activiteiten of inrichtingen verbonden met deze werken, handelingen of wijzigingen.”

Daardoor is, voor zover een particuliere uitbating een werk, handeling of wijziging van algemeen belang is, een winstoogmerk alleszins geen beletsel in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

De verruiming van de omschrijving “gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen” die de decreetgever voor ogen had, is nadien als volgt bevestigd in artikel 4.4.8 VCRO:

“In de gebieden die op de gewestplannen zijn aangewezen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, kunnen handelingen van algemeen belang en de daarmee verbonden activiteiten te allen tijde worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de aanvrager of het al dan niet aanwezig zijn van enig winstoogmerk.”

5.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij een commercieel fitnesscentrum in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Alhoewel winstbejag in dit gebied niet per definitie moet worden uitgesloten, lijkt een dergelijke, louter op winst gerichte, private uitbating onverenigbaar met de toepasselijke gewestplanbestemming.

Uit de bestreden beslissing blijkt alleszins niet afdoende dat het fitnesscentrum ten dienste staat van de gemeenschap.

Ook artikel 4.4.8 VCRO laat niet toe dergelijke uitbating verenigbaar te achten met die bestemming.

Een commercieel fitnesscentrum is geen handeling van algemeen belang of een daarmee verbonden activiteit.

Een privaat commercieel fitnesscentrum is, zelfs in een ruime lezing, niet in overeenstemming met één van de in artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermelde handelingen.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

B. Eerste middel

De Raad onderzoekt het eerste middel niet omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv TEIDE PROJECTS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 februari 2015, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de sloop van een kerk, de bouw van een fitness-center en de aanleg van een parking op de percelen gelegen te 2490 Balen, Eksterstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 1199P en 1199A10.
3. De Raad beveelt de verwerende partij, binnen een termijn van 4 maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 11 september 2018 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS