

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0512 van 27 augustus 2013  
in de zaak 1112/0904/SA/3/0813

*In zake:* de **LEIDEND AMBTENAAR** van het Agentschap Onroerend Erfgoed

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Veerle TOLLENAERE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

1. mevrouw [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Ignace VERMEERSCH  
kantoor houdende te 3450 Herk-de-Stad, Eggelstraat 3  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 31 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 19 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de-Stad van 27 maart 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een bestaand pand en het oprichten van een appartementsgebouw met drie wooneenheden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De Raad heeft met het arrest van 26 februari 2013 met nummer S/2013/0039 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevolen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomenende partij zit vervat in hun verzoek tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 14 mei 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Ignace VERMEERSCH die verschijnt voor de tussenkomenende partijen zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

Mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 26 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 10 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 27 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van stad Herk-de-Stad een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 3 appartementen (incl. 2 garages+kelder) én afbraak v. bestaand pand”*.

De aanvraag betreft de afbraak van een bestaande vakwerkwoning in het centrum van Herk-de-Stad. De verzoekende partij heeft een procedure tot bescherming van de woning ingeleid en de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen heeft op 7 juni 2012 een gunstig pre-

advies uitgebracht. Het pand werd bij ministerieel besluit van 8 oktober 2012 opgenomen in het ontwerp van lijst van als monument te beschermen vakwerkwoning. Dit besluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 19 november 2012 en de stad Herk-de-Stad heeft tegen dit ministerieel besluit op 10 december 2012 een beroep tot nietigverklaring ingediend bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan 'Hasselt-Genk', gelegen in woongebied. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 17 augustus 1992 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 4b 'Centrum', meer bepaald in een zone voor bebouwing en in een zone voor bijgebouwen. De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling doch wel binnen het gezichtsveld van het beschermde monument 'Sint-Martinuskerk'.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 januari 2012 tot en met 16 februari 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed brengt op 16 februari 2012 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

*Onroerend Erfgoed Limburg heeft bovenvermelde adviesaanvraag ontvangen op 19 januari 2012.*

*De werken hebben betrekking op een pand gelegen binnen het gezichtsveld. beperkt tot een straal van 50 meter, van het beschermde monument Sint-Martinuskerk, beschermd sinds 28/07/1983.*

*Als gevolg van het 'Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijziging van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen' moet hiervoor ons advies ingewonnen worden.*

*De aanvraag betreft het bouwen van appartementen in de onmiddellijke omgeving van de kerk, na sloop van het bestaande pand Het bestaande pand is niet beschermd en is evenmin opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

*Tijdens een plaatsbezoek op 14/02/2012 kon echter worden vastgesteld dat het hier gaat om een vakwerkgebouw met een versteende voorgevel. Intern heeft het pand zijn oorspronkelijk indeling behouden. Belangrijke interieurelementen bleven tevens bewaard (troggewelven, centrale haard, de opkamer, ... ) Ook de achtergevel en de zichtbare zijgevel zijn nog volledig opgebouwd uit vakwerk. Dit pand is een bijzonder zeldzaam voorbeeld van een dorpswoning in vakwerkbouw, en daarmee uniek binnen het erfgoed van uw gemeente. De versteende voorgevel doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van dit pand; de voorgevel is net een getuige van een typische evolutie die bij vele vakwerkgebouwen werd opgemerkt.*

*Wij gaan ervan uit dat u als vergunningverlenende overheid dit unieke stukje erfgoed in uw gemeente naar waarde schat: Een bijzonder uniek en goed bewaard vakwerkpand dat door sloop onherroepelijk verloren zou gaan. Een pand dat ook in aanmerking komt voor restauratie en renovatie en zo uw gemeente nog generaties lang kan verrijken.*

*Ons inziens heeft dit pand immers een bijzondere intrinsieke erfgoedwaarde en dient er uitgegaan te worden van behoud.*

*De aanvraag wordt dan ook nadrukkelijk **ongunstig** geadviseerd*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de-Stad verleent op 21 februari 2012 het volgende gunstig advies:

*“ ...*

**(1) Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

*Overwegende dat het goed, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, ligt in woongebied;*

*Overwegende dat het perceel gelegen is binnen de grenzen van het goedgekeurde BPA 4B “Centrum” van 17 augustus 1992;*

**Historiek**

*Volgens de gegevens in ons bezit dateert de woning van tussen 1900 en 1918 en werd dus opgericht vóór de wet op stedenbouw (1962) en wordt dus vergund geacht;*

**(1) Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*De aanvraag beoogt het slopen van het bestaande pand zodat er een nieuwe woonblok kan opgericht worden met 3 woongelegenheden. De aanvraag is grotendeels in overeenstemming met de geldende BPA-voorschriften. De volgende afwijkingen werden vastgesteld:*

- Art.6.b.2.: gevelbreedte van 13.80 m ipv. maximum 12 meter;*
- Art.6.f.1.: rechtstaande dakvensters met platte afdekking ipv. bekroond met een hellend dak;*
- Art.6.i.2.: bruingrijs genuanceerde ipv. bruin-bezande gevelsteen;*

*De gevelbreedte wordt met 1.80 m overschreden, doch zorgt voor een mooie verbinding tussen de bebouwing links en rechts door de afbouw qua hoogte. Aan de rechterzijde wordt een terras voorzien wat het hoogteverschil tussen de gebouwen overbruggt. Door het gebruik van houtbekleding en grote glaspartijen wordt de kleinschaligheid van het centrum zo optimaal mogelijk benadrukt. De constructie op zich wordt hedendaags opgevat doch passend voorgesteld als verbinding tussen de bestaande gebouwen links en rechts.*

*Vermits de werken zich in de onmiddellijke omgeving van de geklasseerde St. Martinuskerk bevinden, werd het advies van Onroerend Erfgoed Limburg gevraagd, maar tot op heden niet bekomen. Met een laattijdig advies kan in een latere fase alsnog rekening worden gehouden bij de beslissing.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.*

*Derhalve wordt de aanvraag gunstig geadviseerd.*

*...*

**GUNSTIG voor het slopen van het bestaande pand en het oprichten van een appartementsgebouw met 3 woongelegenheden.**

*...”*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 16 maart 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*Overwegende dat de aanvraag het slopen van een pand en het bouwen van een appartementsgebouw met 3 wooneenheden omvat met een gevelbreedte van 13,80m, rechtstaande dakvensters met een platte afdekking en een gevelsteen bestaande met een bruin-grijs genuanceerde kleur;*

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 21/02/2012 een gemotiveerd gunstig advies verleende; dat ik niet kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;*

*Overwegende dat het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed Limburg van 16/02/2012 kan bijgetreden worden; dat het betrokken pand een bijzondere intrinsieke erfgoedwaarde bezit waardoor het behoud ervan aangewezen is;*

#### **BESCHIKKEND GEDEELTE**

##### ADVIES

##### **Ongunstig**

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de-Stad weigert op 27 maart 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

***Rekening houdend met het advies van Onroerend Erfgoed van 16 februari 2012 en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 16 maart 2012;***

***BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27-03-2012 HET VOLGENDE:***

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.*

...”

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 5 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 juni 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Toetsing aan de geldende BPA-voorschriften:

*Een bestemming van meergezinswoning is toegelaten volgens het BPA.*

*Momenteel zijn er voor het oude pand 2 huisnummers toegekend.*

Een bijkomende woongelegenheden kan maar toegestaan worden indien het project voldoende woonkwaliteit biedt.

Dit is het geval in voorliggende aanvraag. De oppervlakte van de appartementen bedragen 97 m<sup>2</sup>, 107m<sup>2</sup> en 143 m<sup>2</sup>. Er is een lift, voldoende berging en elk appartement heeft een totale buitenruimte groter dan 15 m<sup>2</sup>.

Het ontwerp voorziet ook in een parkeermogelijkheid op het eigen perceel. De garagepoorten zijn niet storend en zijn geïntegreerd in de gevelarchitectuur.

De ontworpen gevelhoogte sluit aan op de hoogten van de links en rechts aanpalende panden.

Aan de linker zijde van de voorgevel bedraagt de hoogte 7.23 meter ten aanzien van nulpas (= niveau afgewerkte vloer gelijkvloers). Aan de rechter zijde wordt aangesloten op het plat dak van het aanpalend pand welke een bouwhoogte heeft van 7.17 meter.

Deze hoogten vallen binnen de vastgelegde min. en max. hoogten zoals aangeduid op het plan 'blad 5: hoogtegabarieten'.

De gevelhoogte aan de achtergevel is niet hoger dan de vastgelegde kroonlijsthoogte op de voorbouwlijn.

Inzake de nokhoogte is er een esthetisch verantwoorde overgang gecreëerd tussen de verscheiden gabarieten van de aanpalende panden. De nok van het voorliggend project ligt circa 0.60 meter lager dan de nok van het links aanpalend pand. Langs de rechter perceelsgrens wordt er aangesloten op het plat dak van het rechts aanpalend pand.

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften:

**Artikel 6 a.4.** bepaalt dat op de verdieping de gesloten bebouwing mag onderbroken worden met naar elkaar gerichte, afgewerkte zijgevels. Er moet dan in principe een bouwvrije zone van 3 meter geëerbiedigd worden ten aanzien van de gemeenschappelijke laterale perceelsgrens.

Aan de voorgevel bedraagt de open ruimte meer dan 3 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens versmalt richting achtergevel en bedraagt minimum circa 2 meter (t.h.v. gesloten zijgevel).

Een afwijking kan ruimtelijk worden aanvaard gezien de zijgevel loodrecht ten aanzien van de voorgevel blijft.

In geval op het rechts aanpalend perceel een bijkomende bouwlaag of dakvolume wordt gerealiseerd dan zal de minimum afstand tussen de naar elkaar gerichte, afgewerkte zijgevels in principe 6 meter moeten bedragen. Dit betekent dat een eventuele zijgevel (loodrecht op de voorgevel) op een bepaald punt ook op een afstand van kleiner dan 3 meter van de perceelsgrens zal situeren.

**Artikel 6 b.2.:**

De gevelbreedte bedraagt circa 13.80 meter i.p.v. (in principe) max. 12 meter.

Een maximale gevelbreedte van 12 meter is vooropgesteld teneinde de kleinschaligheid van het centrum te behouden.

Een afwijking kan ruimtelijk worden aanvaard. De oorspronkelijke voorgevelbreedte van het oude pand wordt slechts met een lengte van circa 1 meter vergroot. Het vertrouwd ritme van het straatbeeld blijft grotendeels behouden.

Het ontworpen bouwvolume integreert zich in de omgeving. Zoals reeds aangehaald sluit de bouwhoogte aan op de bebouwing op de aanpalende percelen.

**Artikel 6 c.1.:**

De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 11 meter i.p.v. max. 10 meter zoals op het bestemmingsplan bepaald.

Een afwijking kan enkel toegestaan worden indien de achtergevel op voldoende afstand van de achterste perceelsgrens is gesitueerd.

Dit is niet het geval in voorliggende aanvraag. Enkele gevelopeningen in de achtergevel situeren zich op een afstand kleiner dan 1.90 meter van de perceelsgrens. Deze openingen geven een rechtstreekse inkijk op het achterliggend perceel.

Op het links aanpalend perceel is een gelijkaardige situatie gecreëerd. Het pand werd vergund met een bouwdiepte van 12 meter op de verdieping en met een achtergevel op een afstand van slechts 1.40 meter van de achterste perceelsgrens.

Er kan niet gerefereerd worden naar dit precedent gezien er op het links aanpalend perceel onvoldoende open ruimte is gecreëerd en de zorg voor de nodige openheid totaal op het achterliggende percelen wordt gelegd.

#### **Art. 6.d.7:**

Bij de aanvraag is geen gevelmodulatie als verantwoording in het kader van het straatbeeldpatroon en een geveltekening op schaal 1/200 gevoegd. **Het BPA bepaalt dat indien dit niet wordt bijgebracht het dossier als onvolledig is te beschouwen.**

De ontworpen voorgevelcompositie is een combinatie van een verticale en horizontale geleding. De uiterst linkse raamopeningen en de indeling van het buitenschrijnwerk creëren een verticale geleding hetgeen aansluit op de verticaliteit van de links aanpalende gevel.

De horizontale lijn van de overige gevelopeningen en van de dakuitbouw vormen een harmonische overgang met de geleding van het hoekgebouw.

#### **Art. 6.e.:**

Een plat dakgedeelte aan de kroonlijst in de voorgevel is niet toegestaan.

Een afwijking kan ruimtelijk worden aanvaard.

Het rechts aanpalend pand werd in de jaren '60 vergund.

Het volledige gebouw is afgedekt met een plat dak en vormt een samenhangend geheel op de hoek van het ■■■ en ■■■.

De ontworpen aansluiting met het hoekgebouw vormt qua schaal (hoogten) een harmonisch overgang.

#### **Art. 6.f.:**

Het rechtstaande dakvenster aan de voor- en achtergevel zijn bekroond met een plat dak i.p.v. een hellend dak en het verticaal voorvlak van de dakvensters zijn geplaatst in het verlengde van de buitengevels i.p.v. op min. 80 cm in achteruitwijking op de bouwlijn.

Ook de hoogte (< min. 1.50 meter) en de breedte van de dakvensters (> max. 1.50 meter) zijn niet conform de voorschriften.

Een afwijking kan ruimtelijk worden aanvaard.

De ontworpen dakvensters zijn ondergeschikt aan het dakvolume. Aan de voorgevel heeft het verticaal voorvlak van het dakvenster slechts een oppervlakte van circa 1.80 m<sup>2</sup>. Aan de achtergevel is de oppervlakte circa 4 m<sup>2</sup>.

De plat dakconstructie van de dakvensters zorgt voor een minimale insnijding in het zadeldak en zorgt tevens voor een horizontale lijn in de gevelcompositie.

#### **Art. 6.i.:**

Het BPA bepaalt dat in principe bruin-gezande gevelstenen als hoofdmateriaal verplichtend zijn en dat wat de bedaking betreft zwarte dakpannen of leien in mat-zwarte of avondrode tint toegelaten zijn.

Het ontwerp voorziet in platte pannen of leien als dakafwerking en in bruin-grijze genuanceerde bakstenen als gevelmateriaal.

*De kleur van de dakbedekking is op het plan niet gespecificeerd. Vermoedelijk zal dit een zwart-grijze tint hebben gezien de bruin-grijze kleurtint van de gevel.*

*Een bruin-grijze kleurtint in de gevel kan ter plaatse worden aanvaard.*

*De materialen vormen een harmonisch geheel met de ontworpen architectuur en met de omgeving.*

*Momenteel is de licht-beige tint van het links aanpalend pand te opvallend in de straatgevel. Een contrasterende grijze tint in combinatie met een in de straat voorkomende bruine tint zal een goed evenwicht creëren in het straatbeeld.*

*Overeenkomstig dit verslag wordt aan de deputatie voorgesteld het beroep (voorlopig) niet in te willigen gezien:*

- het ontbreken van een brandweeradvies*
- er geen gevelmodulatie als verantwoording in het kader van het straatbeeldpatroon en een geveltekening op schaal 1/200 bij de aanvraag is gevoegd*
- de gevelopeningen in de achtergevel op een afstand van kleiner dan 1.90 meter van de achterste perceelsgrens zijn gesitueerd*

*...*

De brandweer van de stad Hasselt brengt op 9 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Na de hoorzitting van 5 juni 2012 beslist de verwerende partij op 19 juli 2012 om het beroep in te willigen op voorwaarde dat de gevelmodulatie en het ontbrekende brandweeradvies worden bijgebracht en dat de raamopeningen in de achtergevel op een afstand kleiner dan 1,90 meter van de achterste perceelsgrens worden gesitueerd.

Met een brief van 11 juni 2012 worden de tussenkommende partijen op de hoogte gebracht van de principiële beslissing van de verwerende partij.

Nadat de nodige stukken zijn bijgebracht door de tussenkommende partijen en de vereiste aanpassingen zijn doorgevoerd op de plannen besluit de verwerende partij op 19 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Overwegende dat de aanvraag zich situeert aan de Sint-Martinuskerk in het centrum van Herk-de-Stad;*

*dat op het terrein zich een gebouw bevindt dat dateert van vóór de wet op de stedenbouw van 1962;*

*dat het gebouw kadastraal opgesplitst is in de percelen 640p en 640r;*

*dat het gebouw uit een hoofdvolume, 2 bouwlagen met zadeldak, en een achterbouw bestaande uit 1 bouwlaag met hellend dak bestaat; dat het hoofdvolume en achterbouw opgericht zijn tegen de rechter perceelsgrens; dat ten aanzien van de linker perceelsgrens er een open doorgang is van circa 1 meter;*

*dat het rechts aanpalend hoekpand een gabarit heeft van 2 bouwlagen met plat dak;*

*dat het gebouw op het links aanpalend perceel uit 2,5 bouwlaag met zadeldak bestaat;*

*Overwegende dat het ontwerp voorziet in de afbraak van de bestaande bebouwing op het terrein;*

*dat het nieuwbouwwolume, 2,5 bouwlaag met zadeldak, opgericht wordt tot tegen de zijdelingse perceelsgrenzen en een bouwdiepte heeft van 11 meter op het gelijkvloers en de verdiepingen;*



*dat aan de achtergevel nog een gelijkvloerse uitbouw van 1 bouwlaag met plat dak voorzien wordt; dat deze uitbouw van circa 4.20 meter bij 2.20 meter, opgericht wordt tegen de bestaande scheidingsmuren langs de rechter en achterste perceelsgrenzen; dat als bestemming voorzien worden: 1 appartement en 2 inpandige garages op het gelijkvloerse niveau, 1 appartement op de 1<sup>ste</sup> verdieping en 1 duplex-appartement in het dakvolume; dat tevens een gedeelte van het hoofdvolume onderkelderde en ingericht wordt als berging bij de appartementen;*

*Overwegende dat het behoud van het oude pand vanuit ruimtelijk oogpunt niet aangewezen is;*

*dat de ruimtelijke situatie in de loop der jaren veranderd is;*

*dat sinds de jaren '70 het bestaande pand gelegen is in een BPA; dat zowel in het eerst goedgekeurde BPA als in de latere wijzigingen van het BPA het pand nooit als waardevol pand opgenomen is;*

*dat de vakwerkconstructie van de linker zijgevel van het pand nochtans tot in de jaren '80 goed zichtbaar gebleven is;*

*dat op het links aanpalend perceel aanvankelijk een garagevolume bestaande uit 1 bouwlaag met plat dak gesitueerd was; dat deze situatie te zien is op de foto's zoals gevoegd bij de bouwaanvraag voor het oprichten van 2 studio's op het links aanpalend perceel; dat deze aanvraag vergund werd in 1987;*

*dat het vergund bouwvolume van de meergezinswoning een blinde zijgevel heeft tegen de perceelsgrens met voorliggend bouwperceel; dat de blinde gevel het karakter heeft van een gemene muur waartegen aangebouwd moet worden; dat de meergezinswoning vergund werd met de bedoeling om het gabarit door te trekken en de gesloten gevelwand af te werken op het terrein in voorliggende aanvraag;*

*dat er geen rekening gehouden is met het gabarit van het oude (te slopen) pand;*

*dat er een te groot oppervlak van blinde gevel zichtbaar is vanaf de openbare weg; dat een afwerking van de blinde gevel met een duurzaam en volwaardig gevelmateriaal het storend zicht (te groot hoogteverschil) niet zal wegnemen;*

*Overwegende dat ten slotte op te merken is dat in het centrum van Herk-de-Stad (+/- binnen contouren BPA) 19 gebouwen opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en 3 gebouwen als monument geklasseerd zijn;*

*dat het oude pand in voorliggende aanvraag niet opgenomen is in deze lijst;*

*Overwegende dat een bestemming van meergezinswoning toegelaten is volgens het BPA;*

*dat momenteel er voor het oude pand 2 huisnummers toegekend zijn;*

*dat een bijkomende woongelegenheid kan toegestaan worden indien het project voldoende woonkwaliteit biedt;*

*dat dit het geval is in voorliggende aanvraag; dat de oppervlakte van de appartementen 97 m<sup>2</sup>, 107m<sup>2</sup> en 143 m<sup>2</sup> bedragen; dat er een lift is, voldoende berging en elk appartement een totale buitenruimte heeft groter dan 15m<sup>2</sup>;*

*dat het ontwerp ook voorziet in een parkeermogelijkheid op het eigen perceel; dat de garagepoorten niet storend zijn en geïntegreerd zijn in de gevelarchitectuur;*

*Overwegende dat de ontworpen gevelhoogte aansluit op de hoogten van de links en rechts aanpalende panden;*

*dat aan de linkerzijde van de voorgevel de bouwhoogte 7.23 meter bedraagt ten aanzien van nulpas (= niveau afgewerkte vloer gelijkvloers); dat aan de rechterzijde aangesloten wordt op het plat dak van het aanpalend pand welke een bouwhoogte heeft van 7.17 meter;*

*dat deze hoogten binnen de vastgelegde min. en max. hoogten vallen zoals aangeduid op het plan 'blad 5: hoogtegaribarieten';*  
*dat de gevelhoogte aan de achtergevel niet hoger is dan de vastgelegde kroonlijsthoogte op de voorbouwlijn;*  
*dat inzake de nokhoogte er een esthetisch verantwoorde overgang gecreëerd is tussen de verscheiden gabariten van de aanpalende panden; dat de nok van het voorliggend project circa 0.60 meter lager ligt dan de nok van het links aanpalend pand; dat langs de rechter perceelsgrens er aangesloten wordt op het plat dak van het rechts aanpalend pand;*

*Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften;*

*Overwegende dat artikel 6 a.4. bepaalt dat op de verdieping de gesloten bebouwing onderbroken mag worden met naar elkaar gerichte, afgewerkte zijgevels; dat er dan in principe een bouwvrije zone van 3 meter moet geëerbiedigd worden ten aanzien van de gemeenschappelijke laterale perceelsgrens;*  
*dat aan de voorgevel de open ruimte meer dan 3 meter bedraagt; dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens richting achtergevel versmalt en minimum circa 2 meter (t.h.v. gesloten zijgevel) bedraagt;*  
*dat een afwijking ruimtelijk aanvaard kan worden gezien de zijgevel loodrecht ten aanzien van de voorgevel blijft;*  
*dat in geval op het rechts aanpalend perceel een bijkomende bouwlaag of dakvolume gerealiseerd wordt dan zal de minimum afstand tussen de naar elkaar gerichte, afgewerkte zijgevels in principe 6 meter moeten bedragen; dat dit betekent dat een eventuele zijgevel (loodrecht op de voorgevel) op een bepaald punt ook op een afstand van kleiner dan 3 meter van de perceelsgrens zal situeren;*

*Overwegende dat overeenkomstig artikel 6 b.2. de gevelbreedte circa 13.80 meter bedraagt i.p.v. (in principe) max. 12 meter; dat een maximale gevelbreedte van 12 meter vooropgesteld is teneinde de kleinschaligheid van het centrum te behouden;*  
*dat een afwijking ruimtelijk aanvaard kan worden; dat de oorspronkelijke voorgevelbreedte van het oude pand slechts met een lengte van circa 1 meter vergroot wordt; dat het vertrouwd ritme van het straatbeeld grotendeels behouden blijft;*  
*dat het ontworpen bouwvolume zich integreert in de omgeving; dat zoals reeds aangehaald de bouwhoogte aansluit op de bebouwing op de aanpalende percelen;*

*Overwegende dat overeenkomstig artikel 6 c.1. de bouwdiepte van het hoofdgebouw 11 meter bedraagt i.p.v. max. 10 meter zoals op het bestemmingsplan bepaald;*  
*dat een afwijking enkel kan toegestaan worden indien de achtergevel op voldoende afstand van de achterste perceelsgrens gesitueerd is;*  
*dat dit niet het geval is in voorliggende aanvraag; dat enkele gevelopeningen in de achtergevel zich op een afstand kleiner dan 1.90 meter van de perceelsgrens situeren;*  
*dat op het links aanpalend perceel een gelijkaardige situatie gecreëerd is; dat het pand vergund werd met een bouwdiepte van 12 meter op de verdieping en met een achtergevel op een afstand van slechts 1.40 meter van de achterste perceelsgrens;*  
*dat er niet gerefereerd kan worden naar dit precedent gezien er op het links aanpalend perceel onvoldoende open ruimte gecreëerd is en de zorg voor de nodige openheid totaal op het achterliggende percelen gelegd wordt;*

*Overwegende dat overeenkomstig artikel 6.d.7 bij de aanvraag geen gevelmodulatie als verantwoording in het kader van het straatbeeldpatroon en een geveltekening op schaal 1/200 gevoegd is;*

*dat de ontworpen voorgevelcompositie een combinatie is van een verticale en horizontale geleding; dat de uiterst linkse raamopeningen en de indeling van het buitenschrijnwerk een verticale geleding creëren hetgeen aansluit op de verticaliteit van de links aanpalende gevel;*

*dat de horizontale lijn van de overige gevelopeningen en van de dakuitbouw een harmonische overgang vormen met de geleding van het hoekgebouw;*

*Overwegende dat overeenkomstig artikel 6.e. een plat dakgedeelte aan de kroonlijst in de voorgevel niet toegestaan is;*

*dat een afwijking ruimtelijk aanvaard kan worden;*

*dat het rechts aanpalend pand in de jaren '60 vergund werd;*

*dat het volledige gebouw afgedekt is met een plat dak en een samenhangend geheel vormt op de hoek van het ■■■ en ■■■;*

*dat de ontworpen aansluiting met het hoekgebouw qua schaal (hoogten) een harmonisch overgang vormt;*

*Overwegende dat overeenkomstig artikel 6.f. het rechtstaande dakvenster aan de voor- en achtergevel bekroond zijn met een plat dak i.p.v. een hellend dak en het verticaal voorvlak van de dakvensters geplaatst zijn in het verlengde van de buitengevels i.p.v. op min. 80 cm in achteruitwijking op de bouwlijn;*

*dat ook de hoogte (< min. 1.50 meter) en de breedte van de dakvensters (> max. 1.50 meter) niet conform de voorschriften zijn.;*

*dat een afwijking ruimtelijk aanvaard kan worden;*

*dat de ontworpen dakvensters ondergeschikt zijn aan het dakvolume; dat aan de voorgevel het verticaal voorvlak van het dakvenster slechts een oppervlakte heeft van circa 1.80 m<sup>2</sup>; dat aan de achtergevel de oppervlakte circa 4 m<sup>2</sup> is;*

*dat de dakconstructie van de dakvensters voor een minimale insnijding in het zadeldak zorgt en tevens zorgt voor een horizontale lijn in de gevelcompositie;*

*Overwegende dat artikel 6.i. van het BPA bepaalt dat in principe bruin-gezande gevelstenen als hoofdmateriaal verplichtend zijn en dat wat de bedaking betreft zwarte dakpannen of leien in mat-zwarte of avondrode tint toegelaten zijn;*

*dat het ontwerp voorziet in platte pannen of leien in een zwartgrijze tint als dakafwerking en in bruin-grijze genuanceerde bakstenen als gevelmateriaal;*

*dat een bruin-grijze kleurtint in de gevel ter plaatse aanvaard kan worden;*

*dat de materialen een harmonisch geheel vormen met de ontworpen architectuur en met de omgeving;*

*dat momenteel de lichtbeige tint van het links aanpalend pand te opvallend is in de straatgevel; dat een contrasterende grijze tint in combinatie met een in de straat voorkomende bruine tint een goed evenwicht zal creëren in het straatbeeld;*

*Overwegende dat naar aanleiding van de bespreking tijdens de hoorzitting van 5 juni 2012 de beroeper het bouwplan heeft aangepast wat betreft de gevelopeningen in de achtergevel; dat de gevelopeningen op een afstand van min. 1.90 meter van de achterste perceelsgrens zijn gesitueerd;*

*dat de beroeper tevens volgende documenten heeft bijgebracht:*

- een brandweeraadvies d.d. 9 juli 2012 (12/0360/mt/advies/nv) met vermelding van de voorwaarden betreffende de brandbeveiliging en –voorkoming van de inrichting;*
- een verantwoording van de gevelmodulatie in het kader van het straatbeeldpatroon en een geveltekening op schaal 1/200;*

*Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken; dat de deputatie van oordeel is dat op basis van de planaanpassing en de bijkomende documenten het ontwerp ter plaatse wel aanvaardbaar is; dat deze bijkomende gegevens enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken en er enkel op gericht zijn aan de eerdere bezwaren tegemoet te komen en de oorspronkelijke aanvraag in essentie niet wijzigen;*

*Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd onder voorwaarde dat het brandweeradvies d.d. 9 juli 2012 (12/0360/mt/advies/nv) strikt wordt nageleefd;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

De Raad heeft met het arrest van 26 februari 2013 met nummer S/2013/0039 vastgesteld dat de verzoekende partij niet alleen beschikt over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 6° VCRO maar ook dat de vordering tot schorsing tijdig werd ingesteld. Er zijn, voor wat de vordering tot vernietiging betreft, geen redenen om ter zake anders te oordelen en dat de excepties van de verwerende partij en de tussenkomende partijen niet kunnen worden aangenomen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL**

1.

De verzoekende partij roept in haar enig middel de schending in van artikel 4.3.4 VCRO en artikel 4.7.16 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna de formele motiveringswet), van het zorgvuldigheidsbeginsel, de zorgplicht en het materiële motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat zij een verplicht in te winnen negatief advies heeft uitgebracht en dat de verwerende partij op geen enkele manier gemotiveerd heeft waarom aan het bijzonder zeldzaam voorbeeld van een dorpswoning in vakwerkbouw kan worden voorbijgegaan. De verzoekende partij benadrukt dat dit advies overeenkomstig artikel 4.3.4 VCRO tot gevolg kan hebben dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd omdat de aanvraag onwenselijk is *‘in het licht van de doelstelling of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening’*.

De verzoekende partij ontwikkelt het middel als volgt:

*“ ...*

*Het feit dat het pand niet als waardevol in het BPA is opgenomen, niet als monument is beschermd of niet in de inventaris bouwkundig erfgoed is opgenomen, weerlegt niet de vaststellingen van Onroerend Erfgoed. Zelfs indien dit allemaal het geval is, kan een pand wel nog een uniek stuk erfgoed zijn. Onroerend Erfgoed heeft uitdrukkelijk aangetoond*

*dat het pas door de vergunningsaanvraag volledige kennis kreeg van het beschermenswaardig en uniek erfgoedkarakter van het pand.*

*...*

*Het feit dat voor/in de jaren '80 de vakwerkbouw niet is opgemerkt aan het gebouw aan het [REDACTED] (de voorgevel was ook dan reeds versteend en de zijgevel ook slechts gedeeltelijk zichtbaar), doet niets af aan het feit dat deze vakwerkbouw wél aanwezig is en de vakwerkwoning uniek is, nl. de enige overgebleven vakwerkconstructie in de stadskern van Herk-de-Stad en een zeldzaam voorbeeld van vakwerk in stadscontext in het algemeen. Ook dit argument kan dus niet verantwoorden waarom aan de zorgplicht zoals bedoeld in artikel 4.3.4. VCRO kan worden voorbijgegaan.*

*Dat bij het vergunnen van het aanpalende gebouw, in de jaren '80, geen rekening werd gehouden met het gabarit van de woning waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, toont evenmin aan waarom aan het unieke karakter van de vakwerkwoning kan worden voorbijgegaan. Dat hierdoor een gedeeltelijke wachtgevel bestaat van het links aanpalend gebouw, kan dit evenmin. Bovendien bestaat deze wachtgevel reeds bijna 25 jaar, zodat het beweerde "storend zicht" door een weigering tot slopen weinig ernstig kan worden genoemd. Geen zorgvuldig handelend (rechtspersoon) kan de sloop van een bijzonder zeldzaam voorbeeld van een dorpswoning in vakwerkbouw toelaten omwille van het loutere gegeven dat anders een (gedeeltelijke) wachtgevel – die reeds 25 jaar aanwezig is – blijft bestaan.*

*Geen van de vermelde motieven in de bestreden beslissing toont aan dat aan het pand geen uniek beschermenswaardig karakter zou hebben, of waarom de deputatie meent dat ze aan dit karakter en dus ook de zorgplicht zoals deze uit de wetgeving inzake onroerend erfgoed voortvloeit zou kunnen voorbijgaan.*

*..."*

Tot slot stelt de verzoekende partij nog dat ook het zorgvuldigheidsbeginsel wordt geschonden doordat de verwerende partij het unieke erfgoedkarakter van de vakwerkwoning op geen enkele manier bij haar beoordeling heeft betrokken. Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt nochtans in dat de verwerende partij met alle relevante factoren rekening diende te houden bij het nemen van de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij niet verduidelijkt op welke wijze de bepalingen van artikel 4.3.4 VCRO en artikel 4.7.16 VCRO geschonden zijn. Daarenboven zijn deze bepalingen volgens de verwerende partij niet geschonden. De verwerende partij overweegt:

*" ...*

*In eerste instantie moet worden opgemerkt dat slechts uitwerking kan worden verleend aan de bepaling van artikel 4.7.16 VCRO onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het op grond daarvan verstrekte advies, 'tijdig' werd verstrekt, quod non. Ons college kan ermee volstaan op dit punt te verwijzen naar de uitvoerige motivering zoals hoger weergegeven, welke hier integraal moet worden hernomen.*

*In tweede instantie, voor zover de Raad van oordeel zou zijn dat het advies alsnog tijdig werd uitgebracht is er evenmin sprake van een schending van deze bepalingen. Artikel 4.3.4 VCRO spreekt over de situatie waarin een stedenbouwkundige vergunning kan worden geweigerd op grond van een ongunstig advies. In casu is er geen sprake van een*

*weigering van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning, en dit al evenmin op grond van het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed.*

*...*

De verwerende partij stelt verder vast dat de verzoekende partij de schending van de materiële motiveringsplicht niet dienstig kan inroepen wanneer zij tevens opwerpt dat zij de motieven van de bestreden beslissing niet kent en dus in essentie een schending van de formele motiveringsplicht opwerpt. Volgens de verwerende partij kan een schending van de formele en de motiveringsplicht niet samen ingeroepen worden zodat het enig middel, in zoverre het de schending van de formele motiveringsplicht opwerpt, als ongegrond moet worden verworpen.

De verwerende partij werpt tevens op dat van een schending van de formele motiveringsplicht evenmin sprake is:

*“ ...*

*Uit de hierboven geciteerde motivering van ons college zoals uitdrukkelijk vermeld in zijn besluit, blijkt dat het behoud niet alleen vanuit ruimtelijk oogpunt niet aangewezen werd geacht waarbij erop wordt gewezen dat het pand sinds de jaren '70 is gelegen in een BPA waarbij zowel in het eerste goedgekeurde BPA als in de latere wijzigingen van het BPA het pand nooit als waardevol pand is opgenomen, waarbij de vakwerkconstructie van de linker zijgevel van het pand tot in de jaren '80 goed zichtbaar is gebleven, maar ook dat in het centrum van Herk-de-Stad (+- binnen de contouren van het BPA) thans reeds 19 gebouwen zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en 3 gebouwen als monument geklasseerd zijn, waarbij het oude pand, ondanks zijn lang bestaan en goede zichtbaarheid tot omstreeks de jaren '80, niet werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

*...”*

Ook de zorgplicht werd naar het oordeel van de verwerende partij niet geschonden aangezien dit binnen het onroerend erfgoedrecht nog niet werd geconcretiseerd. Tot slot blijkt volgens de verwerende partij uit de overwegingen van de bestreden beslissing dat alle relevante factoren en omstandigheden werden afgewogen zodat de zorgvuldigheidsplicht niet wordt geschonden.

3.

De tussenkomende partijen voegen hier nog het volgende aan toe:

*“ ...*

*Het hoeft geen betoog dat artikel 4.3.4 VCRO in tegenstelling tot artikel 4.3.3. niet spreekt van een automatische weigering maar van een louter potentiële weigering.*

*...*

*Dat de deputatie zeer concreet aangeeft waarom zij afwijkt van het advies en haar beslissing neemt; dat de verzoeker deze redenen zelfs citeert in haar verzoekschrift onder verwijzing naar het toepasselijke BPA, de vergunde constructie van het naburig pand, dat de vakwerkconstructie van de zijgevel steeds zichtbaar is gebleven in meer of mindere mate en nooit eerder aanleiding gaf tot inventarisatie en zonder enig gevolg bleef voor wat de vergunde constructies op naburige percelen alsook zonder invloed op de totstandkoming van enig BPA en dat er in het centrum reeds vele gebouwen wel opgenomen zijn in de inventaris terwijl dit pand het niet is waarmee duidelijk ook bedoeld wordt dat in het verleden steeds aan dit pand werd voorbijgegaan en thans vanuit de huidige omgeving niet meer verantwoord is dit oude pand te behouden.*

*De wachtgevel van een naburige constructie impliceert dan toendertijd reeds rekening werd gehouden met de afbraak van het pand met de bedoeling tot een gesloten gevelwand zoals de Deputatie ook beslist en overweegt;*

*Dat de Deputatie dus in alle redelijkheid tot zijn beslissing is gekomen en voldoende zorgvuldig is geweest rekening houdend met alle relevante factoren;*

*De verzoeker kan niet voorhouden dat de Deputatie zou moeten aantonen waarom het pand geen uniek beschermenswaardig karakter zou hebben;*

*...*

*De verzoeker gaat zelfs nog een stap verder en beweert dat er ten gevolge van haar advies een actieve zorgplicht zou bestaan in hoofde van de vergunningsverlenende overheid;*

*Deze zienswijze van de verzoeker is verkeerd.*

*Het moet worden benadrukt dat het advies van Onroerend erfgoed maar diende ingewonnen omdat het pand binnen een straal ligt van 50 meter nabij een geklasseerd monument; dat het pand op zich nog geen enkel bijzonder statuut heeft en derhalve de motivatie ivm de zorgplicht dewelke de verzoeker voorhoudt, niet onmiddellijk verantwoordbaar is.*

*Dat het advies ongunstig was impliceert in hoofde van de overheid in casu nog geen zorgplicht hetgeen misschien wel kan gesteld worden ivm panden die reeds voorlopig of definitief geklasseerd werden hetgeen evenwel in casu nog niet aan de orde is.*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij heeft overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 VCRO een verplicht in te winnen ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag. Artikel 4.7.16, §1, tweede lid VCRO verwijst voor wat de gevolgen van dit negatieve advies betreft naar artikel 4.3.4 VCRO.

Artikel 4.3.4 VCRO bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd indien uit het verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij heeft een ongunstig advies uitgebracht voor de sloop waarbij zij wijst op de belangrijke interieurelementen, de zichtbare achtergevel en de zeldzame ligging van de vakwerkwoning in de stadskern van Herk-de-Stad, om te oordelen dat het pand een bijzondere intrinsieke erfgoedwaarde heeft.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij bij de uiteenzetting van haar eerste middel zowel de schending inroept van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, als de schending van het materiële motiveringsbeginsel.

De bestreden beslissing bevat evenwel een formele motivering, zoals hierboven reeds geciteerd. Artikel 2 van de formele Motiveringswet is dan ook niet geschonden aangezien de formele motieven uitdrukkelijk in de bestreden beslissing zijn opgenomen.

Uit de uiteenzetting van haar middel blijkt evenwel dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kent, doch aan het bestreden besluit verwijt onvoldoende te hebben aangegeven waarom het verplicht gevraagde advies dat ongunstig is niet wordt gevolgd.

Het gaat terzake om de deugdelijkheid van de motieven, wat de materiële motivering betreft, en niet de formele motivering.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht en van artikel 3 van de formele Motiveringswet aangezien ook daar de afdoende motiveringsplicht is opgenomen.

3.

De Raad dient erop te wijzen dat de verwerende partij, in het kader van de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is op elk argument van het beroepschrift te antwoorden. Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing.

De Raad dient ambtshalve na te gaan of de verwerende partij de bestreden beslissing afdoende heeft gemotiveerd. Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet een vergunningsbeslissing, zoals reeds eerder werd gesteld, gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij haar beoordeling over de eisen van het in stand houden van het waardevolle karakter van een vakwerkhoeve over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zich hierbij dan ook niet in de plaats stellen van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name, zoals eerder gesteld, of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

4.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij enkel overweegt dat de vakwerkwoning niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en evenmin als waardevol wordt aangeduid in het geldende bijzonder plan van aanleg nr. 4b 'Centrum', om vervolgens te oordelen dat het behoud van de vakwerkwoning niet aangewezen is. Zij overweegt:



“ ...

*Overwegende dat het behoud van het oude pand vanuit ruimtelijk oogpunt niet aangewezen is;*

*dat de ruimtelijke situatie in de loop der jaren veranderd is;*

*dat sinds de jaren '70 het bestaande pand gelegen is in een BPA; dat zowel in het eerst goedgekeurde BPA als in de latere wijzigingen van het BPA het pand nooit als waardevol pand opgenomen is;*

*dat de vakwerkconstructie van de linker zijgevel van het pand nochtans tot in de jaren '80 goed zichtbaar gebleven is;*

*dat op het links aanpalend perceel aanvankelijk een garagevolume bestaande uit 1 bouwlaag met plat dak gesitueerd was; dat deze situatie te zien is op de foto's zoals gevoegd bij de bouwaanvraag voor het oprichten van 2 studio's op het links aanpalend perceel; dat deze aanvraag vergund werd in 1987;*

*dat het vergund bouwvolume van de meergezinswoning een blinde zijgevel heeft tegen de perceelsgrens met voorliggend bouwperceel; dat de blinde gevel het karakter heeft van een gemene muur waartegen aangebouwd moet worden; dat de meergezinswoning vergund werd met de bedoeling om het gabarit door te trekken en de gesloten gevelwand af te werken op het terrein in voorliggende aanvraag;*

*dat er geen rekening gehouden is met het gabarit van het oude (te slopen) pand;*

*dat er een te groot oppervlak van blinde gevel zichtbaar is vanaf de openbare weg; dat een afwerking van de blinde gevel met een duurzaam en volwaardig gevelmateriaal het storend zicht (te groot hoogteverschil) niet zal wegnemen;*

*Overwegende dat ten slotte op te merken is dat in het centrum van Herk-de-Stad (+/- binnen contouren BPA) 19 gebouwen opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en 3 gebouwen als monument geklasseerd zijn;*

*dat het oude pand in voorliggende aanvraag niet opgenomen is in deze lijst;*

...”

5.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.4 VCRO, de (materiële) motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling. De verwerende partij dient integendeel concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de sloop van de vakwerkwoning wenselijk is en dient hierbij in het bijzonder rekening te houden met het verplicht in te winnen negatieve advies van de verzoekende partij.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij het negatieve advies van de verzoekende partij opneemt in haar bestreden beslissing maar dat zij geenszins motiveert waarom aan de bijzondere erfgoedwaarde van de vakwerkwoning kan worden voorbijgegaan. De verwerende partij kan zich niet beperken tot de overweging dat de vakwerkwoning nooit als waardevol is opgenomen in het bijzonder plan van aanleg en niet voorkomt op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, om te oordelen dat de vakwerkwoning geen bijzondere erfgoedwaarde heeft.

Het loutere feit dat het advies van de verzoekende partij niet bindend is, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de verwerende partij alle relevante gegevens in acht moet nemen en op passende wijze dient te ontmoeten. De verzoekende partij heeft een omstandig en uitgebreid gemotiveerd negatief advies uitgebracht waarbij aan de hand van verschillende elementen wordt besloten dat de woning een bijzondere erfgoedwaarde heeft. De in de bestreden beslissing gehanteerde motieven kunnen in redelijkheid niet volstaan om zonder meer voorbij te gaan aan

het advies van de verzoekende partij en het erfgoedkundig karakter van de woning waarvan de afbraak beoogd wordt

Het enig middel is dan ook in de aangegeven mate gegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED] en van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 juli 2012, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde wordt verleend voor het slopen van een bestaand pand en het oprichten van een appartementsgebouw met drie woongelegenheden op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen elk voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,                      voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van

Heidi HUANG,                      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,                      De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER